



## THILO RUDROFF REV

Kfm. in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft und Immobilienfachwirt (IHK)  
Sachverständiger für Immobilienwertermittlung (Zertifikat WAK S-H, IHK Zentrum für Weiterbildung)  
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LF) – DIN EN ISO/IEC 17024 · Recognised European Valuer (REV)

SV-Büro Thilo Rudroff · Postfach 5064 · 24062 Kiel

Amtsgericht Plön  
- Abteilung 8 -  
Lütjenburger Straße 48  
24306 Plön

**Geschäfts-Nr.: 8 K 23/23**

Postfach 5064  
24062 Kiel

Hausanschrift:  
Alte Dorfstraße 14  
24107 Kiel

Fon | 0431 · 58 36 82 3  
Fax | 0431 · 58 36 82 4  
Mobil | 0178 · 80 23 72 5

info@kiel-gutachter.de  
www.kiel-gutachter.de

Datum: 23.08.2024

Az.: 24-05-29

Ausfertigung-Nr.: **PDF-Version**

## GUTACHTEN

**- ohne Gebäudeinnenbesichtigung -**

über den Verkehrswert (§ 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG)  
des mit einem Einfamilienwohnhaus bebauten Grundstücks  
Krähenberg 7 in 24245 Klein Barkau



Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum  
Wertermittlungsstichtag 11.07.2024 ermittelt mit rd.

**127.000,00 €.**

Sachverständiger / Gutachter für  
Immobilienwertermittlung in Kiel,  
Schleswig-Holstein und Hamburg  
Mitglied im Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte im Kreis Plön



Mitglied im Landesverband  
Hamburg/Schleswig-Holstein  
öffentlich bestellter und vereidigter sowie  
qualifizierter Sachverständiger e. V.

## Inhaltsverzeichnis

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>4</b>
1.1	Auftrag	4
1.2	Zweck des Gutachtens	4
1.3	Wertermittlungstichtag	4
1.4	Qualitätsstichtag	4
1.5	Bewertungsgegenstand	4
1.6	Grundstücksanschrift	5
1.7	Miet- und Pachtverhältnisse	5
1.8	Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer	5
1.9	Besichtigungsumfang	5
1.10	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen	6
<b>2</b>	<b>Daten des Grundstücks</b>	<b>6</b>
2.1	Bestandsverzeichnis	6
2.2	Erste Abteilung (Eigentümer)	6
2.3	Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)	7
2.4	Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)	7
2.5	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte	7
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Grundstücks</b>	<b>7</b>
3.1	Wohn- und Verkehrslage	7
3.2	Erschließungssituation	8
3.3	Beschaffenheit	9
3.4	Baugrund und Grundwasser, Altlasten	10
3.5	Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen	10
3.5.1	Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)	11
3.5.2	Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)	11
3.5.3	Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.	11
3.5.4	Baulasten	11
3.5.5	Denkmalschutz etc.	11
3.5.6	Landschaftspläne, Natur- und Wasserschutz etc.	12
<b>4</b>	<b>Beschreibung der baulichen Anlagen</b>	<b>12</b>
4.1	Allgemeines	12
4.2	Rohbaumerkmale	13
4.3	Ausbauzustand	14
4.4	Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen	15
4.5	Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung	16
4.6	Bauzahlen	18
4.6.1	Brutto-Grundfläche (BGF)	18
4.6.1	Brutto-Rauminhalt (BRI)	18
4.6.2	Wohn- und Nutzfläche (WNF)	19

<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswertes</b>	<b>20</b>
5.1	Vorbemerkung	20
5.2	Definition des Verkehrswertes	20
5.3	Verfahrenswahl mit Begründung	21
5.4	Sachwertermittlung	23
5.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
5.4.2	Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung	24
5.4.2.1	Bodenwert des Grundstücks	24
5.4.2.1.1	Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen	25
5.4.2.1.2	Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten	25
5.4.2.2	Berechnungsbasis und Herstellungskosten	27
5.4.2.3	Besonders zu veranschlagende Bauteile	29
5.4.2.4	Baunebenkosten	29
5.4.2.5	Baupreisindex	30
5.4.2.6	Regionalfaktor	30
5.4.2.7	Alterswertminderungsfaktor, Gesamt- und Restnutzungsdauer	30
5.4.2.8	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	32
5.4.3	Sachwertermittlung im Zusammenhang	33
5.5	Verkehrswert	34
5.5.1	Marktanpassung	34
5.5.1.1	Allgemeines	34
5.5.1.2	Sachwertfaktor	37
5.5.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	39
5.5.3	Verkehrswaltergebnis	40
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung</b>	<b>42</b>
<b>7</b>	<b>Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)</b>	<b>42</b>
<b>8</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b>	<b>43</b>

## 1 Allgemeines

### 1.1 Auftrag

Der Unterzeichner wurde vom Amtsgericht Plön mit Beschluss vom 03.05.2024, zugestellt am 08.05.2024, zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, den Verkehrswert des im **Grundbuch von Klein Barkau Blatt 22** im Bestandsverzeichnis unter der lfd. Nr. 6 eingetragenen Grundbesitzes zu ermitteln.

### 1.2 Zweck des Gutachtens

Das Gutachten dient der Vorbereitung der Zwangsversteigerung (§ 74a Abs. 5 ZVG).

### 1.3 Wertermittlungstichtag

Der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht, ist der 11.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

### 1.4 Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht im Regelfall dem Wertermittlungstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag (11.07.2024).

### 1.5 Bewertungsgegenstand

Gegenstand dieses Gutachtens ist ein 967 m<sup>2</sup> großes Grundstück, das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Garagenanbau bebaut ist. Das Gebäude ist unterkellert und verfügt über ein Erd- und ein ausgebautes Dachgeschoss. Das Baujahr ist 1970. Die Wohnfläche beträgt nach der Baugenehmigungsvorlage etwa 117 m<sup>2</sup>. Es besteht innen wie außen Instandsetzungs- bzw. Sanierungs- und Modernisierungsbedarf.

## 1.6 Grundstücksanschrift

Krähenberg 7, 24245 Klein Barkau.

## 1.7 Miet- und Pachtverhältnisse

Die Immobilie wird von der Eigentümerin und einem Familienmitglied bewohnt. Miet- und Pachtverhältnisse mit sonstigen Dritten sind nicht bekannt.

## 1.8 Tag der Ortsbesichtigung und Teilnehmer

Die Ortsbesichtigung hat der Sachverständige am 11.07.2024 zwischen 09:00 bis 09:30 Uhr in zeitweiser Gegenwart der Eigentümerin und des gerichtlich bestellten Zwangsverwalters von außerhalb der Gebäudegrenzen durchgeführt (Begründung siehe nachstehend).

## 1.9 Besichtigungsumfang

Der Sachverständige hat der Eigentümerin den Zeitpunkt der geplanten Ortsbesichtigung zunächst mit Schreiben vom 13.05.2024 für Mittwoch, den 29.05.2024 um 09:30 Uhr mitgeteilt. Ohne auf weitere Einzelheiten näher eingehen zu wollen sei mitgeteilt, dass dieser Termin auf Wunsch der Eigentümerin wegen Krankheit und notwendigen Sperrmüllentsorgungs- sowie Rückschnittarbeiten zunächst auf den 14.06.2024 und letztmalig auf den 11.07.2024 verlegt wurde. An diesem 11.07.2024 um 09:00 Uhr hat der Sachverständige die Eigentümerin vor dem Gebäude auch angetroffen. Obwohl der 11.07.2024 als Termin für die Begutachtung von der Eigentümerin schriftlich mit E-Mail vom 18.06.2024 bestätigt wurde, hat diese sinngemäß klargestellt, dass eine Gebäudeinnenbesichtigung ausdrücklich verweigert wird und wegen der immer noch nicht abgeschlossenen Räumungsarbeiten auch nicht möglich sei. Im Übrigen wurde die Eigentümerin auf die Zweckmäßigkeit einer Innenbesichtigung und auf den grundsätzlich gebotenen Risikoabschlag (bei Nichtbesichtigungsmöglichkeit) in Gegenwart des über den Termin ebenfalls unterrichteten Zwangsverwalters ausdrücklich hingewiesen.

Mithin erfolgt diese Wertermittlung im Wesentlichen nach dem äußeren Anschein (d.h. von außerhalb der Gebäudegrenzen) und den beim Kreis Plön registrierten Baugenehmigungsunterlagen, sodass hinsichtlich der tatsächlich vorhandenen Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale sowie des baulichen Unterhaltungszustands eine nicht unerhebliche Wertermittlungs- bzw. Ergebnisunsicherheit des Gutachtens verbleibt. Ergänzende Informationen konnten noch dem Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters entnommen werden, der die Immobilie am 28.03.2024 innen zumindest teilweise besichtigen konnte.

Die durch den Sachverständigen am 11.07.2024 mit Einverständnis der Eigentümerin angefertigten Bild(außen)aufnahmen sind dem Gutachten als Anlage 8 auszugsweise beigelegt.

## 1.10 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen und Informationen

Vom Amtsgericht Plön zur Verfügung gestellt:

- Verfahrensakte mit Grundbuchausdruck vom 26.10.2023.
- Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters vom 22.04.2024.

Vom Sachverständigen wurden durch eigene Erhebungen u.a. noch folgende Auskünfte und Unterlagen für diese Gutachtenerstellung herangezogen:

- Einsicht in die beim Kreis Plön registrierte Baugenehmigungsakte am 03.06.2024.
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Liegenschaftskarte) beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein im Maßstab 1:1.000 vom 10.06.2024.
- Schriftliche Auskunft aus dem bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön geführten Baulastenverzeichnis der Gemeinde Klein Barkau vom 11.06.2024.
- Schriftliche Auskunft des Amtes Preetz-Land zur beitrags- und abgabenrechtlichen Situation des Grundstücks und zum Bauplanungsrecht vom 25.06.2024.
- Internetseiten des Amtes Preetz-Land/des Kreises Plön (betreffend die Bauleitplanung).
- Immobilienmarktberichte 2022/2023 und Bodenrichtwertkarten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön u.a.m., an entsprechender Stelle jeweils angegeben.

Die vorbezeichneten Unterlagen lagen entweder im Original, in Kopie oder in Dateiform (PDF) vor. Der Sachverständige geht ohne weitere Prüfung davon aus, dass die übergebenen bzw. behördlich zur Verfügung gestellten Unterlagen und die erhaltenen Auskünfte jeweils dem aktuellen Stand entsprechen sowie vollständig und richtig sind.

## 2 Daten des Grundstücks

Das Grundstück wird beim Grundbuchamt des Amtsgerichtes Plön im Grundbuch von **Klein Barkau Blatt 22** wie folgt nachgewiesen:

### 2.1 Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
6	Klein Barkau	002	41/41	Gebäude- und Freifläche, Krähenberg 7	967 m <sup>2</sup>

### 2.2 Erste Abteilung (Eigentümer)

Aus Datenschutzgründen ist auf die Bekanntgabe von Personalien zu verzichten.

### 2.3 Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lasten und Beschränkungen
3	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Plön, Az.: 8 K 23/2023); eingetragen am 26.10.2023
4	Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Plön, Az.: 8 L 1/2023); eingetragen am 26.10.2023.

### 2.4 Dritte Abteilung (Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden)

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuches verzeichnet sind, finden in diesem Gutachten keine Berücksichtigung, da sie gegebenenfalls den Barpreis und nicht den gesuchten Verkehrswert beeinflussen.

### 2.5 Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte an anderen Grundstücken sind dem Sachverständigen weder ausweislich der behördlich zur Verfügung gestellten Unterlagen noch durch Mitteilung von Verfahrensbeteiligten bekanntgeworden. Darüber hinaus wurden durch den Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen angestellt.

## 3 Beschreibung des Grundstücks

### 3.1 Wohn- und Verkehrslage

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Klein Barkau, und zwar auf der Nordnordwestseite bzw. dem Ende einer Stichstraße, die mit Ein- und Ausfahrt von der Straße Alte Dorfstraße im Süden angelegt ist und dort zur Anbindung an die Dorfstraße führt. Während die Dorfstraße eine innergemeindliche Haupterschließungsfunktion hat und als L 307 auch dem überörtlichen Verkehr Richtung Flintbek über Schönhorst im Westen und Richtung Preetz über Groß Barkau im Osten sowie mit Anschluss an die unweit entfernt vorbeiführende B 404 als Ausbaustrecke zur A 21 zwischen Kiel Richtung Bad Segeberg dient, bleibt die Straße Krähenberg mit etwa 120 m Länge nur den wenigen Anliegergrundstücken vorbehalten, sodass nach örtlicher Wahrnehmung eine sehr ruhige Wohnlage vorhanden ist. Die unmittelbare Nachbarschaftslage wird baulich geprägt durch ein etwa Ende der 1960er bis Anfang der 1970er Jahre entstandenes kleines Neuerschließungsgebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern in offener eingeschossiger Bauweise. Weitere kleinere Baugebiete mit eigenen Erschließungsanbindungen schließen westlich bis nordwestlich an. Hinter

den im Norden bis Osten belegenen Nachbargrundstücken beginnt bereits der meist landwirtschaftlich genutzte Außenbereich, sodass nahezu eine Bebauungsrandlage vorhanden ist.

Die dem Kreis Plön und dem Amt Preetz-Land mit Sitz in Schellhorn angehörige politische Gemeinde Klein Barkau liegt mit zurzeit etwa 275 Einwohnern im Nordwesten des Kreises und grenzt im Norden an die Gemeinde Boksee, im Osten an die Gemeinde Großbarkau, im Süden an Kirchbarkau und im Westen an die Gemeinde Schönhorst. Vorhanden sind die Strukturen eines typischen Straßendorfes. Aus Gründen der geringen Größe ist eine nennenswerte infrastrukturelle Ausstattung praktisch nicht vorhanden, sodass benachbarte Gemeinden aufgesucht werden müssen. Im bescheidenen Umfang bereits nach 1,5 km nächstgelegenen in Kirchbarkau (u.a. MarktTreff, Grundschule). Bessere Möglichkeiten bestehen in Flintbek (5 km), in der Stadt Preetz (12 km) und in der Landeshauptstadt Kiel (9 km bis Meimersdorf bzw. 13 km bis zum Zentrum). Bis zum Sitz der Amtsverwaltung unmittelbar hinter Preetz in Schellhorn sind es etwa 13 km. Die Kreisstadt Plön liegt in der kürzesten Verbindung etwa 27 km entfernt.

Insgesamt gesehen handelt es sich im Verhältnis zu größeren Städten/Gemeinden um eine abseitige, andererseits ruhige Wohnlage, dies innerhalb einer kleinen Landgemeinde ohne wesentliche infrastrukturelle Einrichtungen. Die landschaftliche Lage ist durchschnittlich. Die Anbindung an Verkehrswege von übergeordneter Bedeutung ist mit der B 404 bzw. A 21 gut.

### **3.2 Erschließungssituation**

Die das Grundstück erschließende Straße Krähenberg ist mit einer Schwarzdecke befestigt. Räumlich von der Fahrbahn abgegrenzte Gehwege sind als kurze Stichstraße für nur wenige Anliegergrundstücke weder vorhanden noch erforderlich. Bis auf die befestigten Grundstückszufahrten gibt es stattdessen Grünrandstreifen. An der Südgrenze der Wendepalte gibt es nach dem Lageplan des Baugenehmigungsverfahrens für die "Bebauung Krähenberg" vier öffentliche, aber nicht markierte bzw. näher ausgewiesene Stellplätze in Senkrechtaufstellung.

Der Sachverständige geht davon aus, dass das Grundstück an die ortsüblichen Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und Telefon sowie an die gemeindliche Vollkanalisation angeschlossen ist, mithin eine erschließungs- und ausbaubeitragsfreie Baulandqualität besteht<sup>1</sup>. Nähere Informationen über eine in der Straße vorhandene Gasleitung und über den Stand des Glasfaserausbaus liegen dem Sachverständigen nicht vor und wurden auch nicht eingeholt.

Im Übrigen hat das zur maßgeblichen Erschließungssituation aus behördlicher Sicht um Auskunft gebetene Amt Preetz-Land mit Erschließungs- und Anliegerbeitragsbescheinigung noch das Folgende bescheinigt:

---

<sup>1</sup> Baureifes Land i.S. des § 3 (4) ImmoWertV.

### Widmung

Das Grundstück liegt an einer öffentlich gewidmeten Straße.

### Erschließung

Für das o.a. Grundstück stehen keine Erschließungskosten nach § 127 ff BauGB, Geldleistungen nach § 64 BauGB bzw. Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB und Forderungen nach § 135a BauGB und dem § 8 Kommunalabgabengesetz zur Abrechnung offen. Auch ruhen keine Forderungen mehr auf dem Grundstück.

Das Recht auf Erhebung von Beiträgen zu den Kosten für die Herstellung, den Ausbau, die Erneuerung sowie den Umbau von öffentlichen Einrichtungen aufgrund landesrechtlicher Bestimmungen (Kommunalabgabengesetz S-H) bleibt unberührt.

### Entwässerung

Das Grundstück ist an die gemeindliche Vollkanalisation für die Schmutzwasserentsorgung nach dem Trennsystem angeschlossen.

Für das Grundstück fällt ein Anschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz des Landes Schleswig-Holstein in der zurzeit gültigen Fassung in Verbindung mit der Satzung der Gemeinde Schellhorn (*Schreibversehen*) über die Erhebung von Beiträgen und Gebühren für die zentrale Abwasserbeseitigung nicht mehr an.

## **3.3 Beschaffenheit**

Das Grundstück hat nach dem BV des Grundbuches eine Größe von 967 m<sup>2</sup>. Der Zuschnitt ist nach einem graphischen Abgriff von der Liegenschaftskarte mit einer Straßenfrontlänge von etwa 10,5 m an der Wendepalte, einer hinteren Grenzlänge von etwa 38 m im Nordwesten und mit Grenzlängen von etwa 38 m im Osten und etwa 31 m im Südwesten + etwa 10,5 m im Westen unregelmäßig, und zwar annähernd dreieckig und nach Norden keilförmig.

Das Gelände ist innerhalb der kurzen Vorgartenfläche mit Zufahrt eben mit dem Höhenniveau der Erschließungsstraße und fällt dem Grundsatz nach vor der Gebäudestellung westlich ab und steigt in hinteren Bereich an, sodass der vorderseitige Teil des Kellers mit Türen und Fenstern oberhalb der Erdoberfläche liegt und die darüberliegende EG-Ebene mit Balkon bzw. Loggia und Terrasse eine OG-Lage hat. In Verbindung mit der Geländeabwicklung und der Sockelausbildung waren mehrere Treppenanlagen herzustellen. Bereits in der Gartenfläche als Niedergangsweg flach gewandelt mit Waschbetonplatten zum Vorplatz auf der Gebäudesüdwestseite auf das KG- bzw. UG-Niveau. Am Gebäude mit entsprechenden Stützmauern als Aufgang auf das EG-Niveau mit Waschbetonstufen entlang der Garagenwestseite mit Wirtschaftstraum und als Weg entlang der Gebäudeostseite mit Garage und Wirtschaftstraum bis zum zweistufigen Hauseingangspodest. Von dort führen fünf Niedergangsstufen auf das hintere

Gartenniveau. Ein barrierefreier Zugang zum Gebäude besteht damit nicht. Die Ausrichtung des Grundstücks zum Sonnenverlauf ist in Verbindung mit der Gebäudestellung nur insofern günstig, als dass die Hauptwohnräume nach Südsüdost/Südwest ausgerichtet sind.

Die überbaute EG-Grundfläche (GR) des Gebäudes beträgt nach den Baugenehmigungsvorlagen  $(3,74 \text{ m} \times 8,63 \text{ m}) + (13,62 \text{ m} \times 7,49 \text{ m}) = 134,29 \text{ m}^2$ , was ohne Berücksichtigung von sonstigen versiegelten/befestigten Flächen im Verhältnis zur Grundstücksfläche von  $967 \text{ m}^2$  eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,14 als bauliches Nutzungsmaß ergibt. Da das Gebäude entgegen der Bauvorlage nach örtlicher Feststellung im Keller- bzw. Untergeschoss erweitert wurde, steigt die überbaute Grundfläche um  $\pm 9 \text{ m}^2$  auf etwa rd.  $143 \text{ m}^2$  an.

### **3.4 Baugrund und Grundwasser, Altlasten**

Baugrunduntersuchungen und Untersuchungen über den Grundwasserstand wurden durch den Sachverständigen nicht angestellt. Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund in üblicher Gründungstiefe wird in dieser Wertermittlung daher ohne weitere Nachforschungen angenommen. Das Grundstück wurde ebenfalls auch nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten oder sonstigen vornutzungsbedingten ökologischen Lasten u. dgl. untersucht. Ein Bewertungssachverständiger wäre nämlich, was Altlasten, sonstige vornutzungsbedingte ökologische Lasten u. dgl. betrifft, auch nicht in der Lage diese festzustellen, eventuelles Gefahrenpotential abzuschätzen und anfallende Kosten für eine eventuelle Sanierung oder für sonstige Maßnahmen zu ermitteln. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten bzw. entsprechenden Fachgutachtern ausgeübt werden. Erkenntnisse über die Existenz solcher Altlasten wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt, eigene Recherchen wurden nicht angestellt. Unbekannt ist daher auch, in welchem Umfang in den Baulichkeiten u.U. noch Baumaterialien enthalten sind, die nach aktuellen Regelungen zur Verwendung von gefährdenden Materialien nicht mehr verbaut werden dürfen bzw. zu entfernen sind. (...).

So oder ähnlich lauten regelmäßig die üblichen Standardformulierungen in Gutachten zum Zweck der Verkehrswertermittlung. Da andererseits auch keine konkreten Anhaltspunkte z.B. hinsichtlich vornutzungsbedingter Altlasten bzw. schädlicher Bodenveränderungen vorliegen, wurde auf die Einholung einer gebührenpflichtigen Auskunft aus dem Boden- und Altlastenkataster beim Amt für Umwelt als Untere Bodenschutzbehörde im Kreis Plön verzichtet.

### **3.5 Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen und Regelungen**

Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30 - 35 des Baugesetzbuches (BauGB) und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

### **3.5.1 Flächennutzungsplan (vorbereitende Bauleitplanung)**

Das Grundstück wird im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt<sup>2</sup>.

### **3.5.2 Bebauungsplan (verbindliche Bauleitplanung)**

Einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es nach Auskunft des Amtes Preetz-Land nicht, auch ein Aufstellungsverfahren ist nicht bekannt. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist vielmehr nach der planersetzenden Vorschrift des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Danach ist ein Bauvorhaben insbesondere dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

### **3.5.3 Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch etc.**

Sonstige Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie das Grundstück und den unmittelbaren Einwirkungsbereich der Umgebung betreffende sonstige Planabsichten, Festsetzungen oder wertrelevanten Umstände sind dem Sachverständigen nicht bekannt geworden und wurden vom Amt Preetz-Land auf Nachfrage auch nicht mitgeteilt. Innerhalb des Antwortschreibens hat das Amt Preetz-Land nur darauf hingewiesen, dass die Planfeststellung für den Ausbau der B 404 zur A 21 für den Abschnitt Klein Barkau bis Kiel voraussichtlich 2025 startet.

### **3.5.4 Baulasten**

Nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde im Kreis Plön vom 11.06.2024 ist das Grundstück im Baulastenverzeichnis der Gemeinde Klein Barkau nicht enthalten. Zulasten/zugunsten des Grundstücks sind danach keine Baulasten eingetragen.

### **3.5.5 Denkmalschutz etc.**

Das Grundstück ist in der wöchentlich aktualisierten Liste der Kulturdenkmale des Kreises Plön mit Schutzzonen, Sachgesamtheiten, Mehrheiten von baulichen Anlagen, Einzeldenkmale, Gründendenkmale etc. nicht eingetragen<sup>3</sup>. Archäologische Kulturdenkmale und Schutzzonen sind nicht bekanntgeworden. Das Grundstück liegt in keinem archäologischen Interessengebiet<sup>4</sup>.

---

<sup>2</sup> Einzusehen im Internet unter [https://gis.kreis-ploen.de/bfp/Dokumente/Amt\\_Preetz\\_Land/Grossbarkau/F/Urschrift/2303\\_F\\_Grossbarkau\\_KirchbarkauKleinbarkau\\_Urkunde.pdf](https://gis.kreis-ploen.de/bfp/Dokumente/Amt_Preetz_Land/Grossbarkau/F/Urschrift/2303_F_Grossbarkau_KirchbarkauKleinbarkau_Urkunde.pdf).

<sup>3</sup> Einzusehen im Internet unter <https://opendata.schleswig-holstein.de/collection/denkmalliste-ploen/aktuell.pdf>.

<sup>4</sup> Einzusehen im Internet unter <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/ArchaeologieSH>.

### 3.5.6 Landschaftspläne, Natur- und Wasserschutz etc.

Auf eine gebührenpflichtige Auskunft beim Amt für Umwelt des Kreises Plön als Untere Naturschutz-, Wasser- und Abfallbehörde wurde verzichtet. Der Sachverständige geht davon aus, dass für das inzwischen seit langer Zeit bebaute Grundstück keine wertrelevanten naturschutz- und wasserrechtlichen Ausweisungen und Landschaftspläne einwirken und dass keine Naturdenkmale und keine besonders geschützten Biotopie vorhanden sind. Auf einen entlang der Nordnordwestgrenze verlaufenden Knick ist jedoch gesondert hinzuweisen.

## 4 Beschreibung der baulichen Anlagen<sup>5</sup>

### 4.1 Allgemeines

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Das leicht gewinkelt errichtete Gebäude verfügt über ein Erdgeschoss mit Garagen- und Wirtschaftsraumanbau (Flachdach) und ein ausgebauten Dachgeschoss. Das Gebäude ist mit Sockelausbildung über Gelände unterkellert. Auf der Gebäudesüdwestseite ist der Keller mit Fenstern und Außentüren über der Geländeoberfläche als Untergeschoss ausgebildet. Nach der Bauvorlage des Baugenehmigungsverfahrens besteht das Wohnhaus im Erdgeschoss aus einem Windfang, einer Garderobe, einem WC, einer Küche, einem Ess- und einem Wohnzimmer mit Terrassen- bzw. auskragendem Loggia-/Balkonvorbau. Hinzu kommt ein Wirtschafts- und Garagenraum. Das Dachgeschoss besteht aus einem Flur, einem Bad und zwei Schlaf-/Kinderzimmern. Im Kellergeschoss gibt einen Flur sowie mehrere Kellerräume u.a. mit Heizungsraum und Öllager und ein ausgebauten "Gartenzimmer". Entgegen der Bauvorlage ist das Gebäude bis auf den Garagenraum augenscheinlich voll unterkellert. Das Gartenzimmer mit Außentür und der Nr. 18 gem. Grundriss soll in der Vergangenheit freiberuflich als Praxisraum der Eigentümerin genutzt worden sein. Ein weiterer WC-Raum mit Dusche soll im Raum Nr. 17 vorhanden sein. Der im Grundriss nicht existente Kellerraum mit Außentür unterhalb der im EG mit Nr. 14 bezeichneten Terrassenfläche soll als ehemaliger Warteraum ausgebaut bzw. genutzt worden sein. Der ebenfalls nach dem Grundriss nicht existente Raum unterhalb des mit Nr. 12 bezeichneten Wirtschaftsraumes dient nach einem Grünvermerk statt des Raumes Nr. 21 wohl als Öllageraum. Irrtümer bleiben mangels Besichtigungsmöglichkeit vorbehalten.

---

<sup>5</sup> Diese Wertermittlung erfolgt auf der Grundlage des realisierten Vorhabens. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, den Baugenehmigungen, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde im Detail nicht geprüft. Die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen wird insofern – soweit nicht ausdrücklich anders angegeben – voll umfänglich vorausgesetzt. Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, Fenster etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Etwaige Baumängel/-schäden wurden nur soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten werden die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel/-schäden auf den Verkehrswert nur pauschal und überschlägig geschätzt berücksichtigt. Es wird empfohlen, ggf. eine diesbezüglich vertiefende bautechnische Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Nach dem Kenntnisstand der eingesehenen Bauakte wurde das Gebäude als "Wohnhausbau mit Garage" mit Bauschein vom 24.06.1969 bauordnungsrechtlich genehmigt. Ein Nachtrag für die Ölfeuerung datiert vom 18.06.1970. Die Schluss-/Gebrauchsabnahme wurde am 14.12.1970 beantragt und am 18.03.1971 durchgeführt. Der Schlussabnahmeschein wurde nach Beseitigung festgestellter Mängel erst am 12.12.1974 ausgestellt. Der Zeitpunkt der wesentlichen Fertigstellung ist danach bereits 1970, sodass am Wertermittlungsstichtag ein Gebäudealter von 54 Jahren besteht. Ein Nachtrag für die abweichende Unterkellerung ist in der Bauakte nicht enthalten. Stattdessen nur ein 1. Nachtrag vom April 1970 für die statische Berechnung mit Prüfstempel vom 23.07.1970, dem entnommen werden kann, "dass der unter Raum 12 im EG bisher nicht unterkellerte Teil unterkellert werden soll (Öltankraum)". Weiteres ist aus Bauaktenunterlagen nicht bekannt. Eine Baugenehmigung (Nutzungsänderung) für die wohl ehemals ausgeübte Praxisnutzung im UG wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt.

## 4.2 Rohbaumerkmale

- Außen- und Innenwände:** Nach der Baubeschreibung vom 10.03.1969 Kellerwände 30 cm dick in B 160 der Umfassung, sonst KSL und VMZ. Geschossaußenwände 11,5 cm VMZ, 1 cm Schalenfuge, 24 cm Ytong GS 25 und 1,5 cm Innenputz. Geschossinnenwände 11,5 cm KSL. Für das Nebengebäude als Anbau mit Wirtschafts- und Garagenraum Wände 24 cm dick aus VMZ und KSL im Verband.
- Geschossdecken:** Kellerdecken unter Wohnräumen: Parkett, 3,5 cm Estrich auf Bitumenpapier, 2,5 cm Dämmplatte, 14 cm Stahlbetondecke und 1,5 cm Deckenputz. Unter Küche, Flur, WC, Garderobe wie vorstehend mit Steinzeugbelag. EG Decken: Unter Schlafzimmer und Flur Linoleum und PVC-Belag auf 3,5 cm schwimmendem Estrich, Bitumpappe, Dämmplatte, 14 cm Stahlbetondecke, 1,5 cm Deckenputz. Unter Bad mit Steinzeugbelag. Decken unter nicht ausgebautem DG: Abseiten 4 cm Estrich, abgerieben, auf Bitumenpapier, Dämmplatte, 1,5 cm Deckenputz. Der untere Abschluss mit Kellerfußboden wird nicht beschrieben. Für den Nebengebäudeanbauteil wird ein Zementfußboden angegeben.
- Dach:** Satteldach als Nadelholzkonstruktion mit einer noch aus dem Baujahr stammenden Eindeckung aus gebrannten Tonpfannen. Die Dachunterschläge sind mit Profilholz verkleidet, die Wangen der beiden Gauben und der Schornsteinkopf mit Faserzementschindeln. Im Dachausbau bestehen die Abseitenwände, Dach-

schrägen, Decke unter Spitzboden aus 5 cm Schilfrohrmatten auf Sparschalung mit 1,5 cm Putz. Der weitere Aufbau hinsichtlich einer Wärmedämmung wird in der Bauschreibung nicht beschrieben. Das nicht einsehbare Dach des Anbaus mit Wirtschafts- und Garagenraum wird in der Baubeschreibung als flaches Pultdach mit Dachhaut als doppelagiges Kiespressdach beschrieben. Decken mit Schilfrohrmatten auf Sparschalung und im Bereich des Wirtschaftsraumes mit einer Steinwollisolierung,

### 4.3 Ausbauzustand

- Treppen:** Nach den rudimentären Informationen der Bauschreibung massive Kellertreppe mit Untermauerung. Geschosstreppe zum DG aus Sipo-Mahagoni. Nach dem Grundrissplan sind die Treppen halbrund gewendelt. Einschubtreppe zum Spitzboden aus Holz.
- Fenster:** Vorhanden sind Holzfenster mit Thermopaneverglasung und nach der Baubeschreibung in Nebenräumen mit Einfachverglasung, die aus dem Baujahr stammen. Soweit tlw. Fenster vermutlich Anfang der 1990er Jahre erneuert wurden (Garagenwestseite mit Wirtschaftsraum), Giebelwestseite mit EG und DG, Gauben soweit erkennbar) sind sie aus Kunststoff mit Isolierverglasung. Die Fenster des Gartenzimmers sind mit Vorbau-Außen Rollläden ausgestattet. Die äußeren Fensterbänke sind als Klinkersohlbank hergestellt. Das Material der inneren Fensterbänke (z.B. Marmor, Hartfaserplatten, tlw. gefliest) ist nicht bekannt.
- Türen:** Einflügelige Hauseingangstür mit Überdachung aus dem Baujahr aus Holz mit Ornamentglasfüllung und einem schmalen Seitenteil in geschlossener Ausführung. Außentür des Gartenzimmers im Untergeschoss ebenfalls aus Holz in geschlossener Ausführung und eine Außentür zum Kellerraum unterhalb der Terrasse mit Rundbogen und Katzenklappe. Die Terrassentür entspricht der Fensterbeschaffenheit aus Holz, unten geschlossen. Die Außentüren des Garagen- und des Wirtschaftsraumes sind aus Kunststoff mit Isolierglasausschnitt für den Wirtschaftsraum, das vollständig eingewachsene Garagentor aus Stahlblech. Die Innentüren stammen vermutlich aus dem Baujahr als furnierte Fertigtüren aus Holzwerkstoffen. Für den Heizungs- und den Öltankraum im Keller sind auch FH-Türen anzunehmen.

- Bodenbeläge:** Siehe Vorabschnitt Geschossdecken mit Hinweisen zu den Bodenbelägen im baulichen Ursprung. Weiteres ist nicht bekannt.
- Sanitäre Ausstattung:** Nach dem Grundriss WC-Raum mit WC und Waschtisch im EG und Wannenbad mit WC und Waschtisch im DG. Im KG soll ein weiterer Sanitärraum als Duschbad mit WC vorhanden sein. Ausstattungsqualität und Modernisierungsgrad bleiben unbekannt. Ein vollständiger Modernisierungsbedarf ist anzunehmen.
- Beheizung:** Nach den Inhalten der Bauakte Ölfeuerungsanlage mit Warmwasserbereitung und kellergeschweißtem Öltank mit 7.500 l. Nach Auskunft der Eigentümer soll die Kesselanlage etwa 2010 erneuert worden sein. Nähere technische Informationen wurden nicht erteilt. Die Installationen bestehen vermutlich aus Rippenheizköpern und/oder Plattenheizkörpern noch aus dem Baujahr. Im Übrigen soll auch ein alter Kaminofen angeschlossen sein.
- Sonstige Ausstattung:** Terrasse bzw. als Loggia vor dem Wohnzimmer auf EG-Niveau als geflieste Betonkragplatte mit holzbeplankten Vierkantstahlgeländer zzgl. entsprechender Pergola als Stahl-Holz-Konstruktion entlang des Anbaus mit Wirtschafts- und Garagenraum. Der Zustand ist insgesamt als völlig desolat zu beschreiben. Zu den evtl. sonstigen Ausstattungen/Einrichtungen sind praktisch keine Ausführungen möglich. Dazu gehören z.B. (Einbau)Kücheneinrichtung mit oder ohne Zeit- bzw. Weiterverwendungswert, Wand- und Deckenbekleidungen, technische Installationen (...).

#### 4.4 Außen- und sonstige bauliche Nebenanlagen

Vorhanden sind die üblichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen nach Abschnitt 3.2. An der Südgrenze zur Wendeplatte mit offener Zuwegung/Zufahrt sind seitlich die Reste eines abgängigen Jägerzauns und neben der Hauszuwegung noch die Reste eines Lattenzaunes vorhanden. Soweit nur eingeschränkt erkennbar, wird das Grundstück ansonsten durch einen einfachen Maschendraht von der Rolle mit Holzpfählen (Hundehaltung) nebst Knick an der hinteren Nordnordwestgrenze begrenzt. Zufahrt (als Fahrspur), Wege und Vorplatz auf UG-Niveau sind mit alten Waschbetonplatten befestigt. Im hinteren Bereich, der infolge unkontrollierten Bewuchses und einem Teilstück eines Maschendrahtzaunes mit Gartentor westlich hinter dem Gebäude nicht ungehindert zugänglich und einsehbar ist, steht ein Gewächshaus bzw. Schuppen, der nicht mehr verwendungsfähig ist. Die umlaufend verwilderten Außenanlagen

bestehen nahezu waldartig aus hochgewachsenen (verschattenden) Gehölzen und Sträuchern mit tlw. bodendeckend überwucherndem Efeu/Wein o.ä., was ausweislich des sich selbsterklärenden Bildnachweises aus der Ortsbesichtigung u.a. umfangreiche Rückschnitt- und Rodungsarbeiten zur Herstellung einer normalüblichen Gartenanlage erforderlich macht.

#### **4.5 Erhaltungszustand und Qualitätseinstufung<sup>6</sup>**

Da eine Gebäudeinnenbesichtigung (s. Abschnitt 1.9) nicht möglich war, ist der Kenntnisstand zunächst auf den gewonnenen Eindruck von außerhalb der Gebäudegrenzen begrenzt. Allein nach diesem kurzzeitigen äußeren Anschein ist die Immobilie in den zurückliegenden Jahren weder normalüblich gepflegt noch baulich in erkennbarer Weise unterhalten worden, was bereits ausweislich des sich selbsterklärenden Bildnachweises aus der Ortsbesichtigung sehr deutlich sichtbar ist (u.a. Reinigungs- und Malerarbeiten sowie vernachlässigte Pflege der äußeren Holzbauteile, lose und beschädigte Fliesen im Loggia- und Terrassenbereich in Verbindung mit Witterungs-/Durchfeuchtungsschäden und unkontrolliert hochgewachsener Kletterbewuchs vermutlich mit weiteren Folgeschäden). (...).

Darüber hinaus ist am Wertermittlungsstichtag eine 54-jährige Gebäudesubstanz vorhanden, deren Roh- und Ausbaumerkmale in der Zusammensetzung im Wesentlichen vermutlich noch jenen des baulichen Ursprungs entsprechen. Soweit in der Vergangenheit Modernisierungen vorgenommen wurden, haben sich diese auf den Austausch einiger Fenster und Außentüren und des Heizungskessels beschränkt. Insoweit fällt der Modernisierungsanteil aus aktueller Sicht vermutlich nahezu vollständig aus (z.B. noch alte Fenster, Türen, Sanitärräume, Küche, Bodenbeläge, haustechnische Installationen und Einrichtungen etc.). Auch auf die alte Dachendeckung (vermutlich ohne nennenswerte Wärmedämmung) bzw. das allgemeine Erfordernis einer energetischen Grundsanierung ist besonders hinzuweisen. Mithin besteht bereits an dieser Stelle eine deutlich negative Wertigkeit gegenüber modernisierten Bestandsobjekten.

Vor allem aber ist dem Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters von wertrelevanter Bedeutung zu entnehmen, dass die Immobilie insbesondere im Keller in einem erheblichen Umfang mit Schimmel belastet sein soll, der nach Informationen der Eigentümerin auf frühere Wasserschäden infolge Verstopfungen von Abwasserleitungen (Bad und Küche) zurückzuführen ist, die nicht fachgerecht beseitigt und getrocknet worden sind. Stellenweiser Schimmelpilzbefall an Wänden und Feuchtigkeit soll danach visuell und olfaktorisch im ganzen Haus

---

<sup>6</sup> Es ist auch an dieser Stelle nochmals ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass ein Ortstermin zum Zweck der Verkehrswertermittlung eine Prüfung nach Augenschein ist und kein Bausubstanzgutachten oder dieses ersetzen könnte. Es wurden daher auch nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Es wurden weder Holzwerk oder andere konstruktive Teile des Bauwerkes untersucht, die verdeckt, nicht freistehend oder unzugänglich sind. Es kann daher keinesfalls bestätigt werden, dass solche Bauteile sich in einem guten Zustand befinden oder frei von Schäden oder Mängeln sind. Verbindliche Aussagen über tierische/pflanzliche Holzzerstörer oder Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Bodenverunreinigungen (Altlasten), Schall-, Brand- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe (wie Asbest, Formaldehyd, Lindan, PCP, PAK, Schwermetalle, Radon etc.) können daher nicht getroffen werden, derartige Untersuchungen müssen Bausachverständigen vorbehalten bleiben.

wahrnehmbar sein. Es ist darauf hinzuweisen, dass Schimmelpilz gesundheitsschädlich ist, sodass neben einer rein oberflächigen Reinigung/Fungizidbehandlung meist die Tapeten-, Wand-, Deckenputze, Verkleidungen etc. zu entfernen und auch weitergehende Sanierungsmaßnahmen in Verbindung mit einer Beseitigung der Schadensursachen erforderlich sind. Des Weiteren soll der Anbau mit dem Wirtschafts- und Garagenraum durch Leckagen intensiv geschädigt sein, was angesichts des intensiv eingewachsenen und stark wurzelnden Dachbewuchses nachvollziehbar ist. Die Eigentümerin hat dazu noch erklärt, dass die Garage wohl einsturzgefährdet sei und daher nicht mehr betreten wird. Nach Einschätzung des Zwangsverwalters wäre das Haus insgesamt stark sanierungs-, wenn nicht sogar abrisssbedürftig. (...).

Mithin hat sich ein Erwerber (innen wie außen) auf erhebliche Sanierungs-/Modernisierungs- bzw. Investitionskosten einzustellen, die über den normalüblichen Umfang von gebrauchts- und altersbedingten Mängeln sowie dekorativen Schönheits- und Kleinreparaturerfordernissen bei Einzug bzw. Eigentümerwechsel weit hinausgehen. In Verbindung mit dem Entstehungsbaujahr und den bestehenbleibenden Risiken aus der nicht ermöglichten Gebäudeinnenbesichtigung wird bereits an dieser Stelle deutlich, dass nur noch ein relativ geringer Gebäudezeitwert vorhanden sein kann. Im Übrigen ist es im Zusammenhang mit der Schimmelproblematik einsichtig, dass die Immobilie derzeit an sich nicht bewohnbar ist. Nach einer allgemeinen Klassifizierung der Bauzustandsstufen – mit den Abstufungen sehr gut, gut, normal, ausreichend und schlecht – ist die Immobilie zwischen den Stufen ausreichend bis schlecht einzustufen<sup>7</sup>.

Ein Energieausweis wurde dem Sachverständigen nicht vorgelegt, sodass keine verbindlichen Aussagen zur Gebäudeenergieeffizienz möglich sind, die geeignet wären, den Energieausweis zu ersetzen. Da u.a. das Baujahr und der Gebäudestandard in das Sachwertverfahren wertrelevant eingehen, wird die vorliegende Energieeffizienz i.d.R. ausreichend berücksichtigt.

Die vorhandene Ausstattung wird entsprechend der Sachwertrichtlinie (SW-RL) bzw. der am 01.01.2022 in Kraft getretenen Neufassung der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in fünf Standardstufen klassifiziert. Die Einordnung zu einer Standardstufe ist insbesondere abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungstichtag. Dafür sind die Qualität der verwendeten Materialien und der Bauausführung sowie die energetischen Eigenschaften von Bedeutung. Zur Orientierung und Modellbeschreibung enthält die Anlage 4 der ImmoWertV mit den Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) eine Beschreibung der Standardmerkmale.

---

<sup>7</sup> Teils mangelhafter, unterdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand, stärkere Verschleißerscheinung, erheblicher bis hoher Reparaturstau, größerer Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. bei vernachlässigter (deutlich unterdurchschnittlicher) Instandhaltung, weitgehend ohne bzw. nur minimale Instandsetzung und Modernisierung (ausreichend) bzw. ungenügender, deutlich unterdurchschnittlicher, weitgehend desolater baulicher Unterhaltungszustand, sehr hohe Verschleißerscheinungen, umfangreicher bis sehr hoher Reparaturstau, umfassende Instandsetzung und Herrichtung der Bausubstanz erforderlich, Zustand i.d.R. für Objekte bei stark vernachlässigter bzw. nicht vorgenommener Instandhaltung, ohne Instandsetzung und Modernisierung; Abbruch wahrscheinlich, möglich, denkbar (schlecht).

Stark vereinfacht lassen sich die Standardstufen danach in etwa wie folgt definieren:

Stufe 1:	nicht zeitgemäße, sehr einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1950er Jahre)
Stufe 2:	tlw. nicht zeitgemäße, einfache Ausstattung (z. B. Standard der 1970er Jahre)
Stufe 3:	zeitgemäße und mittlere Ausstattung (z. B. Standard der 2000er Jahre)
Stufe 4:	zeitgemäße und gehobene Ausstattung (Neubaustandard)
Stufe 5:	zeitgemäße und stark gehobene Ausstattung (Luxusausstattung)

Der Sachverständige hat die Standardmerkmale des Wertermittlungsobjekts – soweit dies ohne Innenbesichtigung eingeschränkt möglich ist – sachverständig zwischen den Stufen 1 (einfachst bzw. sehr einfach) bis 5 (aufwendigst bzw. luxuriös) eingestuft. Danach weist die Immobilie aus aktueller Sicht eine überwiegend einfache bzw. nicht (mehr) zeitgemäße Ausstattungsqualität auf, was im Wesentlichen im Entstehungsbaujahr ohne wesentlich anzuerkennende Modernisierungsanpassungen begründet ist. Modernisierungen sind bspw. auch Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Die Ausstattung ist nach Einschätzung des Sachverständigen und den Kriterien der ImmoWertV bzw. NHK 2010 damit vorwiegend etwa im Bereich der Gebäudestandardstufe 2,3 einzustufen (Modellansatz).

## 4.6 Bauzahlen

### 4.6.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

Kellergeschoss:	13,56 m x 7,43 m =	100,75 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss:	13,62 m x 7,49 m =	102,01 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss:	13,62 m x 7,49 m =	<u>102,01 m<sup>2</sup></u>
		<b>304,77 m<sup>2</sup></b>

zzgl. Anbau mit Wirtschafts- und Garagenraum<sup>8</sup>

Kellergeschoss:	3,15 m x 6,75 m =	21,26 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss:	3,74 m x 8,63 m =	<u>32,28 m<sup>2</sup></u>
		<b>53,54 m<sup>2</sup></b>

### 4.6.1 Brutto-Rauminhalt (BRI)

Die Sachwertermittlung des Gutachtens erfolgt auf Basis der sog. Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Bezugsgröße bildet die sog. wertermittlungsrelevante Brutto-Grundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277 i.d.F. von 2005 (siehe vorstehend), sodass auf eine zusätzliche Ermittlung des Brutto-Rauminhaltes (BRI) verzichtet werden kann.

<sup>8</sup> Die ungefähren Abmessungen des entgegen der Baugenehmigungsvorlage mit dem Öltanklager ebenfalls unterkellerten Teil des Anbaus einschließlich des Raumes unterhalb der Terrasse wurden vom Grundriss abgegriffen. Ein Irrtum bleibt vorbehalten.

## 4.6.2 Wohn- und Nutzfläche (WNF)

Raum	Berechnungsansätze	Anzahl d. Wohnr.	Wohnr.	Küche	Nebenr. Wi-Flä.
1) WZ	$5,76 \times 5,01 + 2,75 \times 0,24$	1	29,52		
2) WD	$6,76 \times \frac{4,97 + 2,97}{2}$ $1,69 \times 2,30$	1	22,95		
3) SCHL	$4,14 - 0,505 \times 5,135$	1	18,67		
4) KZ	$4,47 - (0,205 + 0,505) \times 3,51$	1	13,20		
5) KÜ	$3,51 \times 3,51 - 0,54 \times 0,27$	1		12,17	
6) SPD.	$2,325 \times 2,00 + (2,325 - 0,505) \times \frac{4,15 + 3,20}{2} = 2,00$				7,71
7) WFG	$2,915 \times 1,76$				5,13
8) GRD	$2,05 \times 1,325$				2,72
9) WC	$1,385 \times 1,325$				1,84
10) BD	$2,00 \times 1,75 + 0,24 \times (1,75 - 0,505)$				3,80
11) ABST	$1,30 \times 0,95$				1,24
Zusammen	$\frac{118,95 \times 0,97}{115,38}$	5	84,34	12,17	22,44
13) TERR	$4,885 \times 1,50 \times 0,25$ Eing. $1,325 \times 0,66 \times 0,25$				1,83 0,22
Wohnfl.	$\frac{115,38 + 2,05}{117,43}$	5	84,34	12,17	24,49
WOHNFL.	117,43				
12) WIKÜ	$3,26 \times 3,01$				9,81
15) GARG	$5,26 \times 3,26$				17,15
18) GARTKE.	$5,83 \times 5,045$				29,41
				Wirtsch. Fläche	56,37
				$\times 0,97 = 54,68 \text{ qm}$	

Anm.: Die Wohnfläche beträgt nach der Architektenberechnung des Baugenehmigungsverfahrens vom 10.03.1969 117,43 m<sup>2</sup>. Darin enthalten ist mit 2,05 m<sup>2</sup> der überdachte Terrassenteil vor dem Wohnzimmer und der zurückversetzte Hauseingang (Anteil 25%), sodass die Wohnfläche innerhalb des Gebäudes auf 115,38 m<sup>2</sup> absinkt. Die Wirtschaftsfläche wird mit 54,68 m<sup>2</sup> angegeben. Der mit Nr. 18 als GARTKE. (Gartenkeller?) bezeichnete Raum im Untergeschoss mit 29,41 m<sup>2</sup> x 0,97 = 28,53 m<sup>2</sup> ist zwar als Wohnnebenraum ausgebaut, aber vermutlich aus Gründen einer unzureichenden lichten Höhe (geschätzt ±2,10 m) nicht als Aufenthaltsraum i.S. der Landesbauordnung beantragt bzw. genehmigungsfähig. Weitere Nutzflächen stehen in den ebenfalls durchnummerierten Kellerräumen (zzgl. zwei Räume als KG-Erweiterung) zur Verfügung, die nicht Bestandteil der Wohn- bzw. Nutzflächenberechnung geworden sind.

## 5 Ermittlung des Verkehrswertes

### 5.1 Vorbemerkung

Der in der Zwangsversteigerung maßgebliche Grundstückswert wird nach § 74a Abs. 5 ZVG vom Vollstreckungsgericht (Amtsgericht) "festgesetzt". Als Grundstückswert wird nach dem ergänzenden Klammerzusatz dieser Vorschrift der Verkehrswert (Marktwert) i.S. des § 194 BauGB, bezogen auf den Zeitpunkt der Versteigerung, festgesetzt, wobei aus verfahrenstechnischen Gründen Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches grundsätzlich unberücksichtigt bleiben (unbelasteter Verkehrswert). Das Gleiche gilt sinngemäß für grundstücksgleiche Rechte (z.B. Erbbaurecht), die der Versteigerung unterliegen.

### 5.2 Definition des Verkehrswertes

Kaufpreise bilden sich im Allgemeinen durch einen Ausgleich der unterschiedlichen Wertvorstellungen der interessierten Marktteilnehmer. Auf dem Grundstücksmarkt werden die Kaufpreise zudem von einer Vielzahl objektbezogener Einzelfaktoren und zufälligen, persönlichen Gegebenheiten, wie z. B. den finanziellen Bedingungen und dem Verhandlungsgeschick der Marktteilnehmer, beeinflusst. Es ergeben sich somit auf dem Markt für gleichartige Objekte nicht selten unterschiedliche Kaufpreise. Nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wird der Verkehrswert (Marktwert) "durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Anders formuliert handelt es sich um einen Preis, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann). Mithin entspricht der Marktpreis (Verkehrswert) dem, was Käufer zu zahlen bereit sind und was Verkäufer akzeptieren! Voraussetzung dafür ist, dass den Parteien ein durchschnittlicher, d.h. wie in den Vergleichskauffällen benötigter, Vermarktungs- bzw. Verhandlungszeitraum zur Verfügung steht. Dabei ist auch davon auszugehen, dass keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse am Kauf der Immobilie haben. Des Weiteren dürfen Einflüsse, die durch eine dem Käufer bekannte wirtschaftliche Notsituation des Verkäufers resultieren, nicht berücksichtigt werden<sup>9</sup>.

---

<sup>9</sup> Dass im Zwangsversteigerungsverfahren Gebote unterhalb des Verkehrswertes üblich sind, darf nicht dazu führen, die wertbeeinflussenden Umstände dabei anders zu beurteilen als bei der Verkehrswertermittlung schlechthin. Ein Abschlag wegen des "Makels" der Zwangsversteigerung (Zwangsversteigerungs- und/oder Zwangsverwaltungsvermerk) ist bei der Verkehrswertermittlung deshalb nicht zulässig.

### 5.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es also, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen. Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die am 01.01.2022 mit einer Neufassung vom 14.07.2021 in Kraft getretene Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) mehrere normierte Verfahren an, die sich generell gleichrangig gegenüberstehen. Grundsätzlich sind zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) das Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV), das Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Das **Vergleichswertverfahren** kommt immer dann zur Anwendung, wenn eine ausreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen – oder objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktoren – vorhanden sind. Das Vergleichswertverfahren folgt dem plausiblen Grundgedanken, dass eine Sache so viel wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann. Dies ist regelmäßig bei typischen Eigentumswohnungen in Mehrfamilienwohnhäusern der Fall, zumal sich die Käufer auf diesem Teilmarkt ohnehin fast ausschließlich an den ihnen bekannt gewordenen Quadratmeterpreisen (€/m<sup>2</sup> Wohnfläche) orientieren. Der unbestreitbare Vorteil des Vergleichswertverfahrens liegt insbesondere darin, dass i.d.R. keine Marktanpassungsab- oder -zuschläge ermittelt werden müssen, da das Marktgeschehen sich bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte ausdrückt! Allerdings muss hierbei gewährleistet sein, dass die Markt- und Wertverhältnisse, unter denen die Vergleichskaufpreise zustande gekommen sind, noch mit den am Wertermittlungstichtag herrschenden allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt übereinstimmen. Andernfalls muss auch beim Vergleichswertverfahren eine Marktanpassung vorgenommen werden. Das Vergleichswertverfahren scheidet bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern jedoch regelmäßig meist daran, dass aus Gründen der vorhandenen Individualität (hier: Wohnhaus der 1970er Jahre mit Sanierungsbedarf) weder geeignete Vergleichskaufpreise (direkter Preisvergleich) noch hinreichend geeignete Vergleichsfaktoren (mittelbarer Preisvergleich) vorliegen, sodass auf diesen Ermittlungsweg verzichtet werden muss, auch wenn der Preisvergleich inhaltlich gegenüber dem Ertrags- und/oder Sachwertverfahren immer noch am besten zu überzeugen vermag.

Das **Ertragswertverfahren** hingegen eignet sich üblicherweise für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die dazu bestimmt sind, nachhaltig Erträge zu erzielen, dies ist insbesondere bei Mietwohn- und Geschäftsgrundstücken, gemischt genutzten Grundstücken sowie Gewerbe- und Industriegrundstücken der Fall. Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt

es nämlich in erster Linie darauf an, welche Verzinsung (Rendite) ihm das investierte Kapital in Gestalt der durch die Vermietung oder Verpachtung erzielten Erträge (oder als ersparte Mietaufwendung für ein vergleichbares Objekt) erwirtschaftet. Im Kern ist das Ertragswertverfahren daher darauf ausgerichtet, den auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Barwert aller marktüblich erzielbaren künftigen (Rein-)Erträge zu ermitteln. Der § 27 (5) ImmoWertV enthält dazu enumerativ Regelungen zum allgemeinen und vereinfachten und zum periodischen Ertragswertverfahren. Wegen der mathematischen Identität führt das allgemeine Ertragswertverfahren zu demselben Ergebnis, wie das vereinfachte Ertragswertverfahren. Ein klassisches Ertrags(wert)objekt ist hier nicht vorhanden, sodass das Ertragswertverfahren wegen des eigenwohnlichen Nutzungshintergrundes nicht zu sachgerechten Ergebnissen führt. Dies vor allem auch deshalb nicht, weil für den Grundstücksteilmarkt der üblicherweise eigen genutzten Ein- und Zweifamilienwohnhäuser weder objektspezifisch abgeleitete Liegenschaftszinssätze noch marktüblich erzielbare Vergleichsmieten in einer ausreichenden Qualität und Quantität zur Verfügung stehen, sodass es an zuverlässigen Marktdaten mangelt und eine Vergleichbarkeit nicht gegeben ist. Auf ein lediglich "Papier schwärzendes" und den Gutachtenumfang sprengendes Ertragswertverfahren ist daher ausdrücklich zu verzichten.

Das **Sachwertverfahren** eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie zunächst individuell gestaltete Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen) zu nennen, die üblicherweise zum Zwecke der renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gebaut und gekauft) werden. Ein- und Zweifamilienhäuser werden in aller Regel nämlich nicht vermietet, sondern von dem Hauseigentümer ganz oder zumindest zum überwiegenden Teil selbst bewohnt. Für diesen steht damit die Annehmlichkeit im Vordergrund, ungestört nach seinem Geschmack und ohne Rücksicht auf andere Hausbewohner allein im Haus wohnen zu können. Hierfür ist er bereit, Mittel aufzuwenden, die, gemessen an dem im Falle einer Vermietung des Einfamilienhauses erzielbaren Nutzungsentgelt, eine deutlich geringere Verzinsung des eingesetzten Kapitals "erarbeiten" als z. B. ein weniger aufwendig bebautes Mietwohngrundstück. Der Eigentümer eines Einfamilienhauses rechnet regelmäßig nicht mit einer hohen Verzinsung des beim Kauf des Objekts investierten Kapitals, denn er betrachtet das Grundstück nicht als eine zinsabwerfende Kapitalanlage. Hier stehen vielmehr meist persönliche Momente im Vordergrund. Er betrachtet es als ein Heim, das ihm die Annehmlichkeiten des ungestörten Wohnens verschafft. Ertragsgedanken sind deshalb beim Kauf derartiger Grundstücke weitgehend ausgeschaltet. Darüber hinaus lässt sich die Anwendung des Sachwertverfahrens auch noch damit begründen, dass ein Erwerber vor der Wahl steht, selbst zu bauen oder zu kaufen. Ein Erwerber "schießt" also auf die Herstellungskosten und wägt diese mit dem Kaufpreis für ein "fertiges Objekt" ab, wobei als weitere Momente die Sicherheit vor Unannehmlichkeiten, unerwarteten Preissteigerungen und Kostenpositionen, unterschiedliche steuerliche Rahmenbedingungen

sowie der Kauf des fertigen und sichtbaren Produktes an Stelle der Bauzeichnung hinzukommen. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks marktüblich mit Hilfe des Sachwertverfahrens zu ermitteln. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens (§§ 35 ff. ImmoWertV) sind insbesondere die gewöhnlichen bzw. durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Das Sachwertverfahren beruht insoweit im Wesentlichen auf einer nach technischen Gesichtspunkten durchgeführten Wertermittlung. Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen (u. a. Außenanlagen) sowie dem Bodenwert ermittelt. Um den Verkehrswert zu erhalten, ist der vorläufige Sachwert dann noch an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bzw. die realen Bedingungen des Marktgeschehens mit Hilfe von sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktoren anzupassen (Marktanpassung), denn eine vollständige Übereinstimmung zwischen Kosten und Wert besteht im Regelfall nicht. Der auf dem gewöhnlichen Grundstücksmarkt erzielbare Kaufpreis (Verkehrswert) ergibt sich somit erst durch Verringerung oder Erhöhung des vorläufigen Sachwertes des Grundstücks um einen marktbedingten Korrekturbetrag. Die sog. besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind aus Modellgründen abschließend noch gesondert zu berücksichtigen.

## 5.4 Sachwertermittlung

### 5.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35-39 der ImmoWertV beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwertes, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen **nutzbaren** baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet. Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen in aller Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (einschließlich der besonderen Bauteile oder (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten. Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen und sonstigen baulichen Anlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude in der Regel auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (§ 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Der so rein rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mit einem Sachwertfaktor erforderlich. Sachwertfaktoren sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die "Marktanpassung" des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den "wichtigsten Rechenschritt" innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet. Der (endgültige) Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung der noch vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 35 Abs. 4 ImmoWertV).

## **5.4.2 Anmerkungen zu den Wertansätzen in der Sachwertermittlung**

### **5.4.2.1 Bodenwert des Grundstücks**

Am Anfang der Sachwertermittlung steht stets die Ermittlung des Bodenwertes, der sich als Anteil des Bodens am Grundstückswert versteht, insbesondere auch am Verkehrswert eines bebauten Grundstücks. Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) nach der Grundsatzregelung des § 40 ImmoWertV vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24-26 ImmoWertV so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (direkter Preisvergleich). Voraussetzung ist, dass Vergleichskaufpreise zur Verfügung stehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Etwaige Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sind auf der Grundlage von geeigneten Indexreihen oder von geeigneten Umrechnungskoeffizienten, durch eine Anpassung mittels marktüblicher Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise zu berücksichtigen. Die Kaufpreise sind um die Werteeinflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu bereinigen.

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese nach dem Wortlaut des § 40 (2) ImmoWertV neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung heran-

gezogen werden (mittelbarer Preisvergleich). Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die nach den §§ 13-16 ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Bodenrichtwerte sind insbesondere dann geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen, der Lage und des Entwicklungszustandes gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder steht kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### **5.4.2.1.1 Bodenwertermittlung aus Vergleichskaufpreisen**

Die Durchführung des Vergleichswertverfahrens ist nicht sachgerecht möglich, da keine geeigneten Vergleichskaufpreise in unbebauter Qualität und in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag dieses Gutachtens in dieser oder auch in einer annähernd vergleichbar anzusehenden Nachbarschaftslage<sup>10</sup> in ausreichender Anzahl zur Verfügung stehen und Kaufpreise z.B. aus typischen Neubaugebieten der Gemeinden bereits aus grundsätzlichen Erwägungen heraus nicht immer geeignet sind. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb im nachfolgenden Abschnitt auf der Grundlage des für die Gemeinde Klein Barkau zur Verfügung stehenden Bodenrichtwertes, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes.

#### **5.4.2.1.2 Bodenwertermittlung aus Bodenrichtwerten**

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat zum Wertermittlungstichtag 01.01.2024 für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil der Gemeinde Klein Barkau einen Bodenrichtwert in Höhe von 105,00 €/m<sup>2</sup> festgestellt. Inhaltlich handelt es sich dabei um einen zonalen Bodenrichtwert (Zone 1) für den Grundstücksteilmarkt des individuellen Wohnungsbaues. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein ortstypisch gelegenes und gebietstypisch erschlossenes Grundstück, das in offener Bauweise mit einem freistehenden Ein- und Zweifamilienwohnhaus bebaut werden kann. Der Bodenrichtwert ist definiert als erschließungs- und ausbaubeitragsfreies Baugrundstück i.S. des § 3 (4) ImmoWertV mit einer einheitlichen Grundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup>. Weitere Qualitätsfestsetzungen gibt es nicht<sup>11</sup>.

---

<sup>10</sup> Nach § 14 (2) ImmoWertV können für die Bodenrichtwertermittlung in Gebieten ohne oder mit geringem Grundstücksverkehr auch Kaufpreise und Bodenrichtwerte aus vergleichbaren Gebieten oder aus vorangegangenen Jahren herangezogen werden.

<sup>11</sup> Einzusehen im Internet unter <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/VBORIS>.

Da es sich bei stichtagsbezogenen Bodenrichtwerten ansonsten stets um durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrzahl von Grundstücken mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen handelt, die insbesondere nach Lage, Zuschnitt, Größe sowie Art und Maß der baulichen Nutzung gebietstypisch und daher vergleichbar sind, müssen bestehende Abweichungen nur dann gesondert berücksichtigt werden, wenn diese Einflussmerkmale wertrelevant sind. Denn selbst dann, wenn z.B. Grundstücke eines Neubaugebiets trotz unterschiedlicher Merkmale oft zu gleichen Preisen veräußert werden, zeigt die Markterfahrung, dass Grundstücke mit einem vorteilhafteren Zuschnitt, besseren inneren Lagemerkmalen und Sonnenorientierung u. dgl. regelmäßig zuerst veräußert werden.

Nachdem die allgemeinen äußeren Lagemerkmale in der notwendigen Gesamtschau keine besonderen Vor- und Nachteile bzw. wertrelevanten Abweichungen erkennen lassen, da der Bodenrichtwert in Höhe von 105,00 €/m<sup>2</sup> auf eine durchschnittliche Normallage – also mit weitgehend mittleren Kriterien – der Gemeinde Klein Barkau bezogen ist, bedarf es hauptsächlich einer Berücksichtigung der inneren Lage- und Beschaffenheitskriterien. Zum einen ist das Grundstück durch die relative Orts- bzw. Bebauungsrandlage an einer kurzen Stichstraße durch die klare räumliche Trennung zur Dorfstraße/L 307 in der Wohnruhe mit nur wenigen direkten Nachbarn bevorzugt. Andererseits sind derartige Wohnwertkriterien in kleinen Landgemeinden wie Klein Barkau insbesondere in den abgehenden Seitenstraßen keineswegs untypisch, sodass dieses Merkmal im Bodenrichtwert dem Grundsatz nach bereits tlw. Berücksichtigung gefunden haben muss, sodass das Zuschlagsmaß auf +5% zu begrenzen ist.

Demgegenüber ist der Zuschnitt unregelmäßig und in Verbindung mit der daraus resultierenden Gebäudestellung im Verhältnis zu den Freiflächen auch etwas unorganisch. Hinzu kommt die Geländeabwicklung, die Vor-, aber auch Nachteile bietet, nämlich einerseits einen (Teil)-Ausbau des Kellergeschosses als Untergeschossebene mit Wohnnebenraum erlaubt, damit verbunden sind hingegen Mehrkosten durch zusätzliche Treppenanlagen und Stützmauern. Ein normal bzw. vorteilhaft gestaltetes Grundstück wird durch rechtwinklige Grundstücksgrenzen und ein Verhältnis der Frontbreite zur Grundstückstiefe von etwa 1:2 gekennzeichnet. Bei Einfamilienhäusern gilt auch in dieser Region ein Grundstück mit einer Frontbreite von etwa 20-25 m und einer Tiefe von etwa 35-40 m bei gleichzeitig ebenem Gelände und einer straßenabgewandten Süd-/Südwestausrichtung als ideal. Hinzu kommt, dass sich die Bodenrichtwerte auf Grundstücke beziehen, die mit einem modernen und zeitgemäßen Gebäude nach eigenem Gusto bebaubar sind. Die Marktteilnehmer, die also die meist hohen Kaufpreise für unbebaute (Bau)Grundstücke zahlen, vereinbaren diese Preise demzufolge auch nur in Verbindung mit dem Gedanken, das unbebaute Grundstück zukünftig neu zu bebauen und zu nutzen. Erwerber einer Gebrauchtimmoblie können zwar im Detail noch Änderungen vornehmen, sind jedoch konzeptionell an die vorhandene Bebauungsstruktur gebunden und differenzieren den Kaufpreis nicht nach einem Boden(wert)- und Gebäude(wert)anteil, sondern bilden

den Kaufpreis gedanklich vielmehr als Gesamtbetrag. Da für den bebauten Zustand andererseits auch kumulierende Abhängigkeiten bestehen, ist das erforderliche Abschlagsmaß zusammenzufassen und auf eine marktgerechte Größenordnung von -10% zu begrenzen.

Damit verbleibt immer noch die abweichende Grundstücksgröße. Erfahrungsgemäß ist der Quadratmeterwert eines Baugrundstücks für den sachwertorientierten Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser umso kleiner, je größer das Baugrundstück ist. Dies ist zum einen darauf zurückzuführen, dass sich bei hohen Baulandpreisen der Käufer darauf beschränkt, die baurechtlich notwendige Fläche zu erwerben, und auf Freiflächen verzichtet. Auf der anderen Seite gelingt es den Verkäufern folglich, höhere Quadratmeterpreise beim Verkauf kleinerer Grundstücke am Markt durchzusetzen. Je größer/kleiner also die Gesamtfläche eines Grundstücks, desto kleiner/größer ist auch der auf den Quadratmeter bezogene (relative) Bodenwert. Das Bewertungsgrundstück ist mit 967 m<sup>2</sup> größer als das nur 800 m<sup>2</sup> große Richtwertgrundstück oder die immer kleiner werdenden Grundstücke in den Neuerschließungsgebieten, was nach Kaufpreisuntersuchungen von allgemeiner Bedeutung und einer daraus ableitbaren Umrechnungskoeffiziententabelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön mit der Regressionsfunktion =  $7,5532 \times^{-0,3046} / 0,9859$  ein Abschlagsmaß von rd. -6% ergibt<sup>12</sup>.

Weitere Zu- oder Abschläge sind an der Stelle nicht zu berücksichtigen. Eine konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwertes ist im Übrigen nicht erforderlich, da der Stichtag der letzten Bodenrichtwertermittlung nicht allzu weit vom Wertermittlungsstichtag dieses Gutachtens entfernt liegt und eine signifikante Bodenwertänderung mit positiven Vorzeichen nach Einschätzung des Sachverständigen nach den derzeitigen Marktgegebenheiten als unwahrscheinlich anzunehmen ist. Der absolute Bodenwert des Grundstücks beträgt danach:

967 m <sup>2</sup> x 105,00 €/m <sup>2</sup> x 1,05 x 0,90 x 0,94 =	90.193,54 €
<b>Bodenwert des Grundstücks</b>	<b>rd. 90.000,00 €</b>

#### 5.4.2.2 Berechnungsbasis und Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) werden in der Praxis der Grundstücksbewertung üblicherweise durch Multiplikation der Gebäudeflächen (m<sup>2</sup>), des Gebäuderauminhaltes (m<sup>3</sup>) oder einer sonstigen Bezugseinheit mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungs-

<sup>12</sup> Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, S. 76.

kosten sind i.d.R. modellhafte Kostenkennwerte (Modellkosten) zugrunde zu legen. Besonders preisgünstige oder überzogene Herstellungskosten müssen dabei außer Betracht bleiben.

Die Berechnung in diesem Gutachten erfolgt insoweit auf Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) nach dem Tabellenwerk der sog. Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gem. Anlage 1 der am 18.10.2012 im Bundesanzeiger Verlag veröffentlichten Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012, die als Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 in die am 01.01.2022 in Kraft getretene ImmoWertV übernommen wurde. In diesen Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördlichen Prüfungen und Genehmigungen bereits enthalten. Die NHK 2010 sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und stellen bundesdeutsche Mittelwerte dar.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 werden nach Gebäudearten (Gebäudetypen) differenziert und nach drei Stufen des Gebäudestandards (Standardstufen) ausgewiesen<sup>13</sup>. Für die Gruppe der Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser mit den Gebäudearten Nr. 1.01 - 3.33 enthalten die NHK 2010 im Unterschied zu den übrigen Gebäudearten noch die beiden Standardstufen 1 und 2 mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Ausstattung zwar nicht mehr ganz zeitgemäß ist, aber dennoch eine wirtschaftliche Nutzung des Gebäudes erlaubt. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 für Ein- und Zweifamilienwohnhäuser sind in €/m<sup>2</sup> BGF angegeben<sup>14</sup>.

Im Beurteilungsfall handelt es sich baulich zunächst um ein Einfamilienhaus mit Keller-, Erd- und ausgebautem Dachgeschoss, sodass das Gebäude mit dem NHK-Typ 1.01 vergleichbar ist. Die wertermittlungsrelevante Brutto-Grundfläche (BGF) wurde mit etwa 304,77 m<sup>2</sup> bereits vorermittelt. Die Standardstufe/-kennzahl des Gebäudes wurde nach den Kriterien der NHK 2010 und der vorhergehenden Baubeschreibung modellbedingt, aber nach dem eingeschränkten Kenntnisstand von außerhalb der Gebäudegrenzen bei etwa 2,3 eingeordnet, was einen vorläufigen Kostenkennwert von 758,00 €/m<sup>2</sup> BGF ergibt. Die tabellierten NHK-Standardobjekte haben im Dachgeschoss (ausgebaut) einen etwa 1 m hohen Drempe. Mit zunehmender Drempehöhe steigt die Wohnfläche an, was nach einem Korrekturfaktor bzw. einem notwendigen Abschlag von -5% einen modifizierten Kostenkennwert von rd. 720,00 €/m<sup>2</sup> BGF ergibt<sup>15</sup>.

---

<sup>13</sup> Die Anlage 4 der ImmoWertV gibt Beschreibungen für die Standards der baulichen Anlagen (Gebäudestandards) an. Der Aufbau dieser Standardbeschreibungen entspricht den Ausstattungsstandardtabellen der (alten) NHK 2000. Zu jeder Merkmalsgruppe für z.B. EFH werden, für jede der Standardstufen 1 bis 5, Beschreibungen bzw. Beispiele angegeben. Diese Beschreibungen sind nach der alten SW-RL nur "beispielhaft und dienen als Orientierung". Sie sind daher "sachverständig" anzuwenden.

<sup>14</sup> Die DIN 277 vom Februar 2005 hat die DIN 277 aus dem Jahre 1987 abgelöst und regelt die Ermittlung der Brutto-Grundfläche (BGF) und des Brutto-Rauminhalts (BRI). Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist nach der DIN 277 die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks nach DIN 277 – 2:2005 – 02, Tabelle 1, Nr. 1 bis 9 und deren konstruktive Umschließung. Sie berechnet sich nach den äußeren Maßen des Bauwerks (Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen; insbesondere KG, EG, OG, ausgebautes und nicht ausgebautes DG sowie Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen). Nicht zur BGF gehören z.B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z.B. über abgehängten Decken.

<sup>15</sup> Vgl. Sprengnetter Immobilienbewertung, Marktdaten und Praxishilfen, 122. EL, Kap. 3.01.2 (Einflussgrößen auf die NHK 2010).

Auf einen gesonderten Ausbausezuschlag für den KG- bzw. Untergeschossteilausbau wird aus qualitativen Gründen verzichtet. Der mit Kellererweiterung errichtete Anbau mit Wirtschafts- und Garagenraum wird in Anlehnung an den NHK-Typ 14.1 mit 400,00 €/m<sup>2</sup> BGF bewertet.

#### **5.4.2.3 Besonders zu veranschlagende Bauteile**

Von den Normalherstellungskosten bzw. von der BGF-Berechnung nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind nach § 36 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. Insbesondere bei bereits älteren baulichen Anlagen sind unter durchschnittlichen Herstellungskosten nicht die Rekonstruktions- und/oder tatsächliche Neubaukosten zu verstehen. Die Kosten sind dabei immer nur insoweit berücksichtigungsfähig, wie sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr auch tatsächlich in den Verkehrswert (Marktwert) eingehen! Dies gilt im Übrigen auch für nicht in der ImmoWertV angesprochene besondere Betriebsvorrichtungen. Im Verhältnis zu der Alterswertminderung von baulichen Anlagen sind die besonderen Betriebsvorrichtungen – je nach Art – i.d.R. allerdings einem sehr viel kürzeren Abschreibungszeitraum unterworfen.

Nach den Modellparametern (Modellkosten) des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön für das Sachwertverfahren, denen die Ableitung der für die Marktanpassung erforderlichen Sachwertfaktoren zugrunde liegen, erfolgt für besondere Bauteile/Einrichtungen (dazu gehören z.B. normale Gauben) kein gesonderter Ansatz, da sie im üblichen Umfang bereits in den NHK 2010 enthalten sind. Diese "Üblichkeit" wird beim Bewertungsobjekt nach dem Kenntnisstand von außerhalb der Gebäudegrenzen auch im Inneren vermutlich nicht wesentlich verlassen, sodass es weder einer wert- noch kostenorientierten NHK-Erhöhung bedarf. Auf eine Berücksichtigung der Einbaukücheneinrichtung oder z.B. des Kaminofens ist allein aus Altersgründen zu verzichten. Ein positiver Zeit- bzw. Weiterwendungswert ist nicht bekannt. Im Übrigen sind auch die überdachten sowie auskragenden und mit Instandsetzungserfordernissen belasteten Terrassenbauteile etc. tlw. in der wertermittlungsrelevanten BGF sowie in den NHK-Grundwerten bereits ausreichend beachtet.

#### **5.4.2.4 Baunebenkosten**

Baunebenkosten definieren sich als die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Im Unterschied zu den beiden Vorgängern (NHK 1995/2000) definieren sich die Kostenkennwerte der NHK 2010 – wie im Übrigen auch die in der steuerlichen Bewertung maßgeblichen Regelherstellungskosten der Anlage 24 zu § 190 BewG – unter Einbeziehung der üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276), und zwar in der im Tafelwerk jeweils angegebenen Höhe (z.B. 17% bei Wohngebäuden und 12% bei Einzelgaragen).

#### 5.4.2.5 Baupreisindex

Die Normalherstellungskosten beziehen sich auf Preisverhältnisse, die von denen des Wertermittlungsstichtages i.d.R. abweichen. Sie sind deshalb nach § 36 (2) ImmoWertV mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen (Baupreisindizes) auf die Wertverhältnisse des Wertermittlungsstichtages umzurechnen. Baupreisindexreihen beschreiben die Entwicklung der Preise für den Neubau sowie für die Instandhaltung ausgewählter Bauwerksarten. Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr 2010 an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100,0). Bei zurückliegenden Stichtagen wird er aus Jahreswerten interpoliert, bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Der zum Wertermittlungsstichtag bzw. für das 2. Quartal 2024 vom Statistischen Bundesamt<sup>16</sup> veröffentlichte und auf das Basisjahr 2010 umbasierte Baupreisindexstand beträgt 182,7.

#### 5.4.2.6 Regionalfaktor

Der mit Neufassung der ImmoWertV in das Sachwertverfahren eingeführte Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt (§ 36 (3) ImmoWertV). Aufgrund der Modellkonformität wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag. Auf eine Anpassung der Kostenkennwerte der NHK 2010 kann verzichtet werden, wenn bei der Ableitung der Sachwertfaktoren ebenfalls darauf verzichtet wird und somit die örtlichen Marktverhältnisse direkt mit dem Sachwertfaktor erfasst werden, was nach den Modellvorgaben der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Schleswig-Holstein sowie des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön bisher der Fall ist, sodass es keiner weiteren Regionalisierung der durchschnittlichen Herstellungskosten bedarf (Regionalfaktor = 1,0).

#### 5.4.2.7 Alterswertminderungsfaktor, Gesamt- und Restnutzungsdauer

Die auf der Grundlage der Normalherstellungskosten unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturen und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt müssen diese Herstellungskosten mittels eines Alterswertminderungsfaktors gemindert werden, denn grundsätzlich unterliegt jedes Gebäude auch bei sorgfältigster Unterhaltung einem Werteverzehr durch Alterung und Abnutzung. Der Alterswertminderungsfaktor entspricht i.d.R. dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungs-

<sup>16</sup> Das Statistische Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein gibt keinen regionalen Baupreisindex bekannt.

dauer (§ 38 ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise genutzt werden kann (§ 4 (2) ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und somit entsprechend der Modellbeschreibung zu den Sachwertfaktoren zu wählen. Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts – wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts – können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen (§ 4 (3) ImmoWertV).

Nach den bis 2021 noch geltenden Modellparametern des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön für die Ermittlung der Sachwertfaktoren waren die Orientierungswerte gemäß Anlage 3 der alten Sachwertrichtlinie (SW-RL) heranzuziehen. Danach ist die Gesamtnutzungsdauer bei freistehenden Ein- und Zweifamilien- sowie Doppel- und Reihenhäusern in Abhängigkeit der Standardstufeneinordnung auf 60 Jahre (Standardstufe 1) bis 80 Jahre (Standardstufe 5) begrenzt. Abweichend dazu beträgt die vom Gutachterausschuss 2022 übernommene Gesamtnutzungsdauer (Modellansatz) nach Anlage 1 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 der neuen ImmoWertV pauschal 80 Jahre, für Garagen (als massives Einzelbauwerk) beträgt die Gesamtnutzungsdauer z.B. nur 60 Jahre. Die durch Modernisierung und Instandsetzung verlängerte Restnutzungsdauer ergibt sich nach den Modellvorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön nach Anlage 4 der SW-RL, die im Wesentlichen als Anlage 2 zu § 12 Absatz 5 Satz 1 in die ImmoWertV ebenfalls übernommen wurde. Danach kann der Modernisierungsgrad aus einer Maßnahmentabelle mit max. 20 zu vergebenden Punkten einzelner Modernisierungselemente abgelesen und aus der ermittelten Gesamtpunktzahl der Modernisierungsgrad abgeleitet oder sachverständig eingeschätzt werden. Berücksichtigungsfähig sind vorwiegend Maßnahmen innerhalb der letzten 5 bis 10 Jahre. Liegen die einzelnen Maßnahmen weiter als 10 bis 20 Jahre zurück (z.B. 15 Jahre) ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind<sup>17</sup>. Wenn nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind mit einer Modernisierung vergleichbare Punkte zu vergeben. Aus der ermittelten Modernisierungspunktzahl ergibt sich dann die Restnutzungsdauer der baulichen Anlage unter Nutzung einer Formel auf der Grundlage der zugrunde gelegten Gesamtnutzungsdauer und des Alters der baulichen

<sup>17</sup> Hinzu kommt, dass eine nennenswerte Verlängerung der Restnutzungsdauer nicht durch jede Einzelmodernisierung erreicht wird, sondern erst durch umfassende bzw. durchgreifende und vor allem auch wirtschaftlich vermünftige Erneuerungen. Einzelmodernisierungen geringen Umfangs, namentlich, wenn z.B. ausschließlich ein Bad oder die Heizungsanlage erneuert oder einfachverglaste durch isolierverglaste Fenster ersetzt werden, wirken grundsätzlich nicht wesentlich restnutzungsdauerverlängernd.

Anlage. In Anlage 4 der alten SW-RL und in der neuen ImmoWertA werden zusätzlich noch Tabellen veröffentlicht, aus denen die modifizierte Restnutzungsdauer direkt abgelesen werden kann. Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde. Das Modell geht davon aus, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt wird. Davon abweichend kann die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten bis zu 90% der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer betragen. Durch eine Kernsanierung wird das Gebäude in einen Zustand versetzt, der nahezu einem neuen Gebäude entspricht. Bei einer Kernsanierung ist als Baujahr das Jahr der fachgerechten Sanierung zugrunde zu legen. Die tlw. noch verbliebene alte Baubsubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand z.B. des Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Das Bewertungsobjekt hat am Wertermittlungsstichtag ein Alter von bereits 54 Jahren. Der rechnerische Unterschiedsbetrag zwischen der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön aus der ImmoWertV neu übernommenen Modellvorgabe einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren beträgt 26 Jahre. Unter Bezugnahme auf die vorherige Baubeschreibung ist die Immobilie in der Vergangenheit weder normal instandgehalten noch in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag in nennenswerter Weise modernisiert worden, sodass die rechnerische Restnutzungsdauer – nach dem eingeschränkten Kenntnisstand von außerhalb der Gebäudegrenzen – in diesem Fall mit der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer identisch ist. Die Berechnung des Alterswertminderungsfaktors selbst ist einfach, die Restnutzungsdauer wird durch die Gesamtnutzungsdauer geteilt. Das sind  $26 \text{ Jahre Restnutzungsdauer} \div 80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} = 0,325$  (lineare Alterswertminderung).

#### **5.4.2.8 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen**

Der vorläufige Sachwert der für die jeweilige Gebäudeart üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (§ 37 ImmoWertV) ist gesondert zu ermitteln, soweit die Anlagen wertbeeinflussend sind und nicht bereits anderweitig (z.B. mit dem Bodenwert) erfasst wurden. Zu den baulichen Außenanlagen zählen z.B. befestigte Wege, Plätze und Terrassen, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen. Der vorläufige Sachwert kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung einer Alterswertminderung, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Dem Ansatz von Erfahrungssätzen ist allgemein der Vorzug eingeräumt, weil es vorrangig auf die Funktion und nicht auf die Kosten ankommt. Für den Wertanteil von baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen haben sich in der breiten Anwendungspraxis dabei pauschale Zuschläge von etwa ab 2% bei sehr einfachen bis hin zu 8% bei sehr aufwendigen Anlagen (bezogen auf den Gebäudesachwert) bewährt. Diesen Erfahrungssätzen liegt der immer wieder bestätigte Ge-

danke zu Grunde, dass der Sachwert der Außenanlagen in einem entsprechenden Verhältnis zum Sachwert des Gebäudes steht. Die Pauschalzuschläge sind dabei umso größer, je aufwendiger, größer und neuwertiger die Bebauung ist. Bei neuen Ein- und Zweifamilienhäusern können die Pauschalsätze auch höhere Größenordnungen bis zu 10% und mehr einnehmen. Nach den bis 2021 noch geltenden Modellvorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Plön, denen die Ermittlung der Sachwertfaktoren für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienwohnhäuser zugrunde lagen, wurden die baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen mit einem pauschalen Wertansatz von durchschnittlich 15.000,00 € berücksichtigt. Nach den in den Immobilienmarktberichten 2022/2023 neu veröffentlichten Modellvorgaben werden die Außenanlagen in prozentualer Abhängigkeit vom Gebäudewert und dem Gebäudestandard i.S. der Literaturempfehlungen zwischen 2% und 8% mit einer marktübliche Grundstücksgröße von 600 m<sup>2</sup> bis 1.100 m<sup>2</sup> berücksichtigt<sup>18</sup>. Örtlich benachbarte Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (z.B. Landeshauptstadt Kiel oder Kreis Rendsburg-Eckernförde) halten hingegen einen pauschalen Ansatz von 5% der alterswertgeminderten Herstellungskosten des Hauptgebäudes als Zeitwert für die baulichen Außenanlagen für marktüblich angemessen. Gleichzeitig ist in diesem Zusammenhang auch auf die allgemein geltende Markterfahrung hinzuweisen, nach der z.B. auch besonders aufwendig gestaltete Außenanlagen nicht zu besonderen Preisauflagen bei Verkaufsverhandlungen führen. Denn im Allgemeinen "honoriert" der Grundstücksmarktteilnehmer nicht, was ein Grundstückseigentümer seiner persönlichen Neigung folgend möglicherweise geschaffen hat. D.h., es stellt sich die Frage, ob sie überhaupt allgemein werterhöhend sind und von einem durchschnittlichen Erwerber in der hier vorgefundenen Form übernommen werden, sodass angesichts der deutlich vernachlässigten Unterhaltung für die baulichen und sonstigen Außenanlagen ein Individualwert in Höhe von 3,5% wirtschaftlich angemessen ist, das sind 5.005,38 €.

### 5.4.3 Sachwertermittlung im Zusammenhang

Das Sachwertverfahren führt in der Zusammenstellung der in den Vorabschnitten vorgestellten Parameter zunächst zu nachfolgendem Aussehen. Die nach § 6 Abs. 2 ImmoWertV grundsätzlich immer notwendige Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse (Marktanpassung) sowie etwaige bisher noch unberücksichtigt gebliebene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale werden nachstehend im Abschnitt 5.5 ff. noch gesondert behandelt.

#### Normalherstellungskosten 2010 (Abschnitt 5.4.2.2 ff.)

Gebäude	BGF		NHK 2010		
Wohnhaus	304,77 m <sup>2</sup>	x	720,00 €/m <sup>2</sup>	=	219.434,40 €
zzgl. Anbau	53,54 m <sup>2</sup>	x	400,00 €/m <sup>2</sup>	=	21.416,00 €
= Zwischensumme				=	240.850,40 €

<sup>18</sup> Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, S. 90.

Herstellungskosten am Wertermittlungsstichtag:

= 240.850,40 € x 1,827 Baupreisindex x 1,0 Regionalfaktor	=	440.033,68 €
x Alterswertminderung (Alterswertminderungsfaktor):	x	<u>0,325</u>
= vorläufiger Gebäudesachwert	=	143.010,95 €
+ vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen etc.	+	<u>5.005,38 €</u>
= vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen etc.	=	148.016,33 €
+ Bodenwert des Grundstücks (Abschnitt 5.4.2.1.2)	+	<u>90.000,00 €</u>
<b>vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>	=	238.016,33 €
	<b>rd.</b>	<b>238.000,00 €</b>

## 5.5 Verkehrswert

Nach der verfahrensübergreifenden Rahmenvorschrift des § 6 (2) ImmoWertV sind in den Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

D.h., der Anpassung des vorläufigen Verfahrenswertes bzw. Sachwertes des Grundstücks an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ist gleichermaßen ein eigenständiger Rechenschritt vorbehalten, wie auch der Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Erst der nach vorstehenden Grundsätzen unter Berücksichtigung der Marktlage (Marktanpassung) und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ermittelte Sachwert entspricht dem Verkehrswert!

### 5.5.1 Marktanpassung

#### 5.5.1.1 Allgemeines

Im Sinne der im Baugesetzbuch genannten Definition des Verkehrswertes (Marktwert) ist der Frage nachzugehen, was ein Erwerber ohne Berücksichtigung von persönlichen oder besonderen Verhältnissen für das Bewertungsobjekt zu zahlen bereit wäre. Die juristische Definition des § 194 Baugesetzbuch (BauGB) besagt in aller Klarheit, dass es sich beim Verkehrswert um einen Preis und nicht um einen rechnerischen Wert handelt; einen Preis, der am Grundstücksmarkt unter normalen Umständen wahrscheinlich für das Bewertungsobjekt erzielt werden würde. Dieser Preis soll die Marktverhältnisse der Immobilie zum betreffenden Zeitpunkt möglichst genau reflektieren. Der Bundesgerichtshof hat hierzu einst ausgeführt: "Der Preis einer Sache muss nicht ihrem Wert entsprechen. Er richtet sich (...) nach Angebot und

Nachfrage und wird jeweils zwischen Käufern und Verkäufern ausgehandelt. Marktpreis und objektiver Verkehrswert spielen keine entscheidende Rolle, vielmehr sind oft spekulative Momente (Kaufkraft, Geldwert usw.) von erheblicher Bedeutung, häufig auch die persönlichen Vorstellungen und Wünsche des Kaufinteressenten."<sup>19</sup> Der (objektive) Verkehrswert (Marktwert) ist demzufolge nicht mit dem im Einzelfall auf dem Grundstücksmarkt ausgehandelten Kaufpreis gleich zu setzen. Dieser muss nicht zwingend dem objektiven Verkehrswert entsprechen, da bei der Kaufpreisbildung auch subjektive Momente, sowohl von Käufer- als auch von Verkäuferseite, einfließen können. Der Verkehrswert ist ein nach normierten Grundsätzen erzielbarer Preis. Er bestimmt sich auf der Grundlage aller tatsächlichen und rechtlichen Merkmale einer Sache, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbeeinflussend sind.

Der Abschnitt "Verfahrenswahl" enthält die Begründung für die Wahl des in diesem Gutachten zur Verkehrswertermittlung herangezogenen Wertermittlungsverfahrens. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichs-, das Ertrags- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von direkten oder indirekten Preisvergleichen sind. Alle Verfahren können deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes führen. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab: Einerseits von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und andererseits von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Wie bereits erläutert wurde, handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein typisches Objekt zur Eigennutzung, für das hauptsächlich die bautechnischen und bodentypischen Merkmale wertbestimmend sind. Die Annehmlichkeit des schöneren Wohnens in den eigenen vier Wänden steht bei Ein- und Zweifamilienhäusern im Vordergrund, sodass für diese Wertermittlung allein die durchgeführte Sachwertermittlung maßgeblich sein muss. Hinzu kommt, dass auch nur für dieses Verfahren die notwendigen (marktkonformen) Daten zur Verfügung stehen. Das Vergleichswertverfahren konnte mangels geeigneter Vergleichskaufpreise nicht mit der hierfür gebotenen Genauigkeit durchgeführt werden, was sich regelmäßig aus der bei Ein- und Zweifamilienhäusern gegebenen Individualität der baulichen Anlagen erklärt. Das Ertragswertverfahren führt bei Sachwertobjekten i.d.R. nicht zum Verkehrswert und hat demzufolge regelmäßig weder eine Kontroll- sowie Ergänzungs- bzw. Unterstützungsfunktion, zumal hinreichend gesicherte Marktdaten in ausreichender Qualität auch hier nicht vorhanden sind.

Das Sachwertverfahren führt zunächst jedoch (nur) zu einem vorläufigen Verfahrenswert, der als rein rechnerisch ermittelter Zwischenwert als "vorläufiger Sachwert des Grundstücks" bezeichnet wird. Dieses herstellungskostenorientierte Rechenergebnis ist nach der allgemeinen

---

<sup>19</sup> BGH, Urteil vom 25.10.1967 - VII ZR 215/66.

Markterfahrung in aller Regel noch nicht identisch mit den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen. Es kann deshalb allein auf der Grundlage dieses reinen Verfahrensergebnisses noch keine verantwortbare Aussage zum Verkehrswert des Bewertungsobjekts getroffen werden. Der erforderliche Marktbezug des Sachwertverfahrens wird erst durch die Ableitung und Anwendung "objektspezifischer angepasster Sachwertfaktoren" gewährleistet. Diese machen das Sachwertverfahren zu einem indirekten Vergleichswertverfahren, wobei der Substanzwert den Vergleichsmaßstab bildet.

Allgemein und insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser, auf die sich die Bedeutung der durchgeführten Sachwertermittlung im Wesentlichen beschränkt, gilt, dass der Sachwert einerseits umso mehr hinter dem Verkehrswert zurückfällt, je aufwendiger das Grundstück bebaut ist und andererseits wiederum umso mehr hinter dem Verkehrswert zurückfällt, je größer das Missverhältnis zwischen der baulichen Qualität und der Lage ist; bei hochwertigen Ein- und Zweifamilienhäusern in schlechter (d.h. von Erwerberseite wenig bevorzugter) Lage einschließlich einer ungünstigen Entfernungslage öffnet sich die Schere zwischen Sach- und Verkehrswert. Demgegenüber kann bei besonders kleinen Objekten (Sachwerten) der Verkehrswert auch häufig über dem vorläufigen Sachwert liegen. Somit gilt, dass Marktanpassungszuschläge in guten Lagen höher und Marktanpassungsabschläge in guten Lagen geringer ausfallen – und umgekehrt. Ausgehend davon, dass der vorläufige Sachwert des Grundstücks also nur ein Zwischenwert auf dem Weg zum Verkehrswert (Marktwert) ist, und im Regelfall nicht immer geeignet ist den Verkehrswert (Marktwert) zu repräsentieren, bestimmt sich der Marktanpassungszu- oder abschlag aus der (Wert)Beziehung Marktanpassungszu- oder abschlag = Verkehrswert minus vorläufiger Sachwert des Grundstücks.

Die Zu- und Abschläge fallen für unterschiedliche Grundstücksarten und unterschiedliche Grundstückslagen unterschiedlich aus. Des Weiteren sind sie erfahrungsgemäß abhängig von der Größe, Beschaffenheit, Alter bzw. Restnutzungsdauer der baulichen Anlage, dem Bodenwert des Belegenheitsgebiets (Lage) und vor allem der Höhe des vorläufigen Sachwertes<sup>20</sup>. Aus überregionaler Sicht bestehen Abhängigkeiten von der überregionalen Lage, der Gemeindegroße und der Entfernung zu Ballungszentren (Makrolage) sowie von der Wirtschaftskraft der Region. Der Marktanpassungszu- und -abschlag sollte demzufolge im Idealfall auch aus dem örtlichen Grundstücksmarkt auf der Grundlage der von den Gutachterausschüssen geführten Kaufpreissammlung abgeleitet werden und kann nicht generell vorgegeben werden.

Die Marktanpassungszu- und abschläge werden in der Praxis als Sachwertfaktoren empirisch abgeleitet. Sachwertfaktoren geben damit das Verhältnis des marktangepassten vorläufigen Sachwerts des Grundstücks zum vorläufigen Sachwert des Grundstücks an. Diese

---

<sup>20</sup> Soweit man bei der Verkehrswertermittlung der Objektdimension Rechnung trägt gilt, dass sich Objekte in der Preisklasse von z. B. "unter 250.000,00 €" in der Regel weitaus besser verkaufen als z. B. in der Preisklasse von "über 500.000,00 €". Bei kleineren Objekten ergibt sich generell eine leichtere Vermarktungsfähigkeit.

Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 ImmoWertV auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten des Grundstücks ermittelt (§ 21 (3) ImmoWertV). Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich erst durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts des Grundstücks mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39 ImmoWertV. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich noch eine weitere Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

### 5.5.1.2 Sachwertfaktor

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Plön hat in seinem aktuellen Immobilienmarktbericht 2023 u.a. auch Sachwertfaktoren für den Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Ausgewertet wurden 140 Kaufpreise aus den Verkaufsjahrgängen 7/2022 bis 11/2023, die in einem einheitlichen Bewertungsmodell nach den Vorschriften der ImmoWertV in Verbindung mit den Normalherstellungskosten 2010 und dem zum Zeitpunkt des Verkaufs gültigen Baupreisindex nachbewertet und als vorläufige Sachwerte der Grundstücke den tatsächlich gezahlten Kaufpreisen (= Verkehrswerten) unter Berücksichtigung des Bodenwertniveaus (Lageindikator) gegenübergestellt wurden. Wie man der Sachwertfaktorentabelle mit einer vorläufigen Sachwerthöhe von min. 150.000,00 € bis max. 800.000,00 € und einem Bodenwertniveau von min. 70,00 €/m<sup>2</sup> bis max. 270,00 €/m<sup>2</sup> recht anschaulich entnehmen kann, verringert sich die Höhe des Marktanpassungszuschlages mit Zunahme des vorläufigen Sachwertes und mit Abnahme des Bodenwertniveaus. Im umgekehrten Fall steigt der Marktanpassungszuschlag mit Abnahme des vorläufigen Sachwertes und mit Zunahme des Bodenwertniveaus an. Bei niedrigem Bodenwertniveau und gleichzeitig hohen vorläufigen Sachwerten ergeben sich hingegen auch Abschläge<sup>21</sup>.

Im Beurteilungsfall wäre die Immobilie im Normalfall mit einem vorläufigen Sachwert des Grundstücks in Höhe von 238.000,00 € in der linken Tabellenspalte (Sachwerthöhe) zwischen 225.000,00 € und 250.000,00 € und in den rechten Spalten mit einem ortstypischen Bodenrichtwertniveau in Höhe von 105,00 €/m<sup>2</sup> zwischen 70,00 €/m<sup>2</sup> und 110,00 €/m<sup>2</sup> einzuordnen, was einen interpolierten Sachwertfaktor von 1,20, also einen Zuschlag von +20% ergibt.

Damit ist der Sachwertfaktor aber noch nicht abschließend gefunden und die Marktanpassung nicht beendet, da es sich um keinen Normalfall i.S. einer Standardimmobilie handelt. Unter Bezugnahme auf den Abschnitt 4.5 hat sich ein Erwerber (innen wie außen) auf erhebliche Sanierungs-/Modernisierungs- bzw. Investitionskosten einzustellen. Die Immobilie ist derzeit praktisch nicht bewohnbar. Der Sachverständige ist nachhaltig davon überzeugt, dass angesichts einer hohen Vielfalt an wertmindernden Umständen ein derartiger Zuschlag aus

---

<sup>21</sup> Vgl. Immobilienmarktbericht 2023, S. 91.

konjunkturellen Gründen bereits im Vorgriff auf Abschnitt 5.5.2 keinesfalls aufrechterhalten werden kann. Stattdessen stellt sich die Frage, ob die Immobilie – außerhalb der rein modellhaft ermittelten Restnutzungsdauer – das Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzungsdauer nicht bereits erreicht hat, nämlich dann, wenn die marktüblichen Investitionskosten den Gebäudezeitwert u.U. bereits übersteigen, was zu einer Reduzierung des unbelasteten Bodenwertes führen würde und damit i.S. des Sachwertmodells an sich unplausibel wäre. Andererseits werden selbst vielfältig belastete Objekte immer noch mit einem Gebäuderestwert erworben, wenn der Preis eben (vermeintlich) günstig ist, auch wenn der Erwerberkreis für derartige Objekte zweifelsfrei geringer als sonst üblich ausfällt. Dies ist u.a. auch darin begründet, dass zunächst eine detaillierte Planung für den Ablauf der Maßnahmen erforderlich ist, dass diese vor Einzug erfolgen müssen und somit ein zeitlicher Verzug bei der eigentlichen Nutzung des Objektes entsteht, also Kaufpreis und sonstige Aufwendungen zunächst auch noch "vorzustrecken" sind. All dies wird unter Berücksichtigung der derzeitigen Marktlage in einer Konkurrenzsituationen in aller Regel zu einer Käuferentscheidung zu Ungunsten des Bewertungsobjekts führen, das mit nur einem Schlaf- und einem Kinderzimmer bzw. etwa 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche auch in dieser Sachwertgrößenordnung für Familien nicht besonders attraktiv ist. Erschwerend hinzu kommt, dass die Baukosten (auch für Modernisierungen) und die Zinsen für Immobilienkredite deutlich gestiegen und die Beleihungsgrundsätze der Banken um einiges restriktiver geworden sind. In diesem Zusammenhang finden vor allem auch die energetischen Eigenschaften einer Immobilie gegenüber energetisch nicht sanierten Objekten deutlich mehr Beachtung, sodass es einer zusätzlichen Marktanpassung mit negativem Vorzeichen bedarf.

Mangels geeigneter Vergleichskaufpreise ist der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor daher frei, aber dennoch sachverständig auf eine marktgerechte Größenordnung von 1,0 zurückzunehmen, da die Immobilie von den durchschnittlichen Verhältnissen der Vergleichsobjekte der Sachwertmarktanpassung abweicht. Der zusätzlich erforderliche Anpassungsabschlag auch aus individuellen Gründen ist damit auf 0,90 zu begrenzen. Damit wird auch den Bestimmungen des § 7 Absatz 2 ImmoWertV Rechnung getragen, wonach zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts (hier: vorläufiger Sachwert des Grundstücks) ggf. eine weitere Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich ist, wenn die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung von Sachwertfaktoren durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV nicht ausreichend berücksichtigt werden können.

Mithin gilt absolut:

vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	238.000,00 €
Marktanpassung (Sachwertfaktor)	x	1,00
marktübliche Zu- oder Abschläge	x	<u>0,90</u>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks</b>	=	214.200,00 €
	<b>rd.</b>	<b>214.000,00 €</b>

### 5.5.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 8 ImmoWertV sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst. Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bereits bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind hingegen wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen (...).

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt (§ 8 (3) ImmoWertV). Bei einer erheblichen Überschreitung der marktüblichen Grundstücksgröße ist der Wert der selbstständig nutzbaren (z.B. freier Bauplatz) oder sonstigen Teilfläche in der Regel ebenfalls als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal zu berücksichtigen (§ 41 ImmoWertV).

Soweit nach einer nur kurzzeitigen Inaugenscheinnahme von außerhalb der Gebäudegrenzen zum Zweck der Verkehrswertermittlung unter Bezugnahme auf den Abschnitt 4.5 eingeschränkt feststellbar, ist bereits der äußere Gesamteindruck als objektiv mäßig bis tlw. desolat und wirtschaftlich tlw. überaltet einzustufen. Es besteht in Verbindung mit Mängeln/Schäden<sup>22</sup> innen wie außen ein erheblicher Instandsetzungs- bzw. Sanierungs- und Modernisierungsbedarf, der über das sonst übliche Maß alters- und gebrauchsbedingter Mängel/Schäden sowie Schönheits- und Kleinreparaturerfordernissen hinausgeht. In der Praxis ist es dabei sinnvoll festzustellen, wie sich der Zustand im Ganzen aus Sicht eines Käufers im Verhältnis zu den

---

<sup>22</sup> Baumängel (§ 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 2 ImmoWertV) sind Fehler, die bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen oder dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch einer baulichen Anlage aufheben oder mindern. Bauschäden sind Beeinträchtigungen eines Bauwerks, die infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden), äußerer (gewaltsamer) Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Starkregen oder Feuer) oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung auftreten. Eine Abgrenzung von Baumängeln und den daraus resultierenden Mangelfolgeschäden einerseits sowie den (sonstigen) Bauschäden andererseits ist im Rahmen der Wertermittlung im Regelfall nicht erforderlich. Wertminderungen aufgrund von Baumängeln oder Bauschäden können nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder unter Berücksichtigung der Schadensbeseitigungskosten ermittelt werden. Die Schadensbeseitigungskosten sind in ihrer marktrelevanten Höhe zu berücksichtigen. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten kommt nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden muss. Dabei ist gegebenenfalls ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen. Hinzu kommt, dass der Abzug der Schadensbeseitigungskosten in voller Höhe nämlich gerade bei einem älteren Gebäude dazu führen kann, dass die Schadensbeseitigungskosten den Gebäudewert übersteigen, obwohl das Objekt am Grundstücksmarkt durchaus noch über dem Wert des Grund und Bodens gehandelt wird. Des Weiteren ist auch nicht jeder Baumangel und Bauschaden (Instandhaltungsstau) so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr gerade bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden schon eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere dann, wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht zwingend behoben werden müssen.

Durchschnittsobjekten verhält. Hierfür ist es wenig zielführend, wenn anhand von exakten Daten bzw. Kostenkennwerten aus einer bautechnischen Massenermittlung z.B. x-Meter Rohrleitungen mit y-Quadratmeter Fenster verglichen werden. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr nimmt eine Beurteilung des Instandhaltungszustandes nicht mit einer solchen Genauigkeit vor. Im Übrigen wäre dazu auch eine Gebäudeinnenbesichtigung sowie eine fachgutachterliche Untersuchung in Verbindung mit darauf aufbauenden Handwerkerangeboten erforderlich.

In der Praxis der Grundstücksbewertung hat es sich daher bewährt, Wertminderungen je m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche anzusetzen, die den ungefähren Zustand berücksichtigen (0,00 €/m<sup>2</sup> bis 100,00 €/m<sup>2</sup> leicht unterdurchschnittlich, 100,00 €/m<sup>2</sup> bis 250,00 €/m<sup>2</sup> unterdurchschnittlich, 250,00 €/m<sup>2</sup> bis 500,00 €/m<sup>2</sup> deutlich unterdurchschnittlich). Die Wertminderung ist zudem auch von der Lage, der Bauqualität, dem Baualter, der Restnutzungsdauer und dem örtlichen Mietpreisniveau abhängig. Die im Vergleich hier deutlich unterdurchschnittlich einzustufende Situation der Immobilie/des Grundstücks rechtfertigt nach Einschätzung des Sachverständigen wenigstens einen oberen Spannenwert, das sind mit etwa 173,80 m<sup>2</sup> Wohn- und Wirtschaftsfläche rd. -87.000,00 € bzw. knapp -20% der Herstellungskosten nach Abschnitt 5.4.3.

Es ist einsichtig, dass dieser nicht disponible Sonderabschlag auch in Bezug auf die durch die fehlende Innenbesichtigung nach wie vor bestehenbleibenden Imponderabilien zu niedrig, zu hoch oder auch zufällig richtig sein kann. Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass dieser Betrag wertermittlungssystematisch damit immer noch unterhalb der Kosten liegt, die für eine vollständige Modernisierung (in Dach und Fach) aufzuwenden wären. Dieser Ansatz berücksichtigt sowohl die Bemessung der NHKWerte als auch die modellbedingte Restnutzungsdauer von nur 26 Jahren. Darüber hinaus liegen keine bisher unberücksichtigt gebliebenen Argumente für weitere Zu- oder Abschläge auf den marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vor.

Der (endgültige) Sachwert des Grundstücks ergibt sich somit abschließend wie folgt:

marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	214.000,00 €
Werteinfluss der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale	<u>-87.000,00 €</u>
<b>(endgültiger) Sachwert des Grundstücks</b>	<b>127.000,00 €</b>

### 5.5.3 Verkehrswertergebnis

Ergebnis des herangezogenen Verfahrens ist der Sachwert des Grundstücks, der nach den Vorschriften der §§ 35-39 ImmoWertV unter ergänzender Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (§ 7 ImmoWertV) sowie der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (§ 8 (3) ImmoWertV) mit 127.000,00 € ermittelt wurde.

Die regionale Marktlage wurde beim Sachwertverfahren insbesondere durch die Verwendung marktconformer Ausgangsdaten und die Marktanpassung bereits berücksichtigt, sodass es auch an dieser Stelle keiner weiteren Zu- oder Abschläge mehr bedarf.

Demzufolge ist der Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB i.V.m. § 74a Abs. 5 ZVG des mit einem Einfamilienwohnhaus bebauten Grundstücks **Krähenberg 7 in 24245 Klein Barkau** am **Wertermittlungstichtag 11.07.2024** auf

**127.000,00 €**

(in Worten: einhundertsevenundzwanzigtausend Euro)

festzustellen.

Aufgestellt: Kiel, den 23. August 2024

**PDF-Version (ohne Unterschrift/Stempel)**

Der Sachverständige

Das Wertermittlungsobjekt wurde gemäß Abschnitt 1.9 nur eingeschränkt von außerhalb der Gebäudegrenzen besichtigt. Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt habe.

## 6 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

- (1) BauGB: Baugesetzbuch
- (2) BauNVO: Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
- (3) BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- (4) GEG: Gebäudeenergiegesetz - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden
- (5) ImmoWertV: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten - Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV
- (6) Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise – ImmoWertA)
- (7) LBO: Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein
- (8) WoFIV: Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
- (9) ZVG: Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

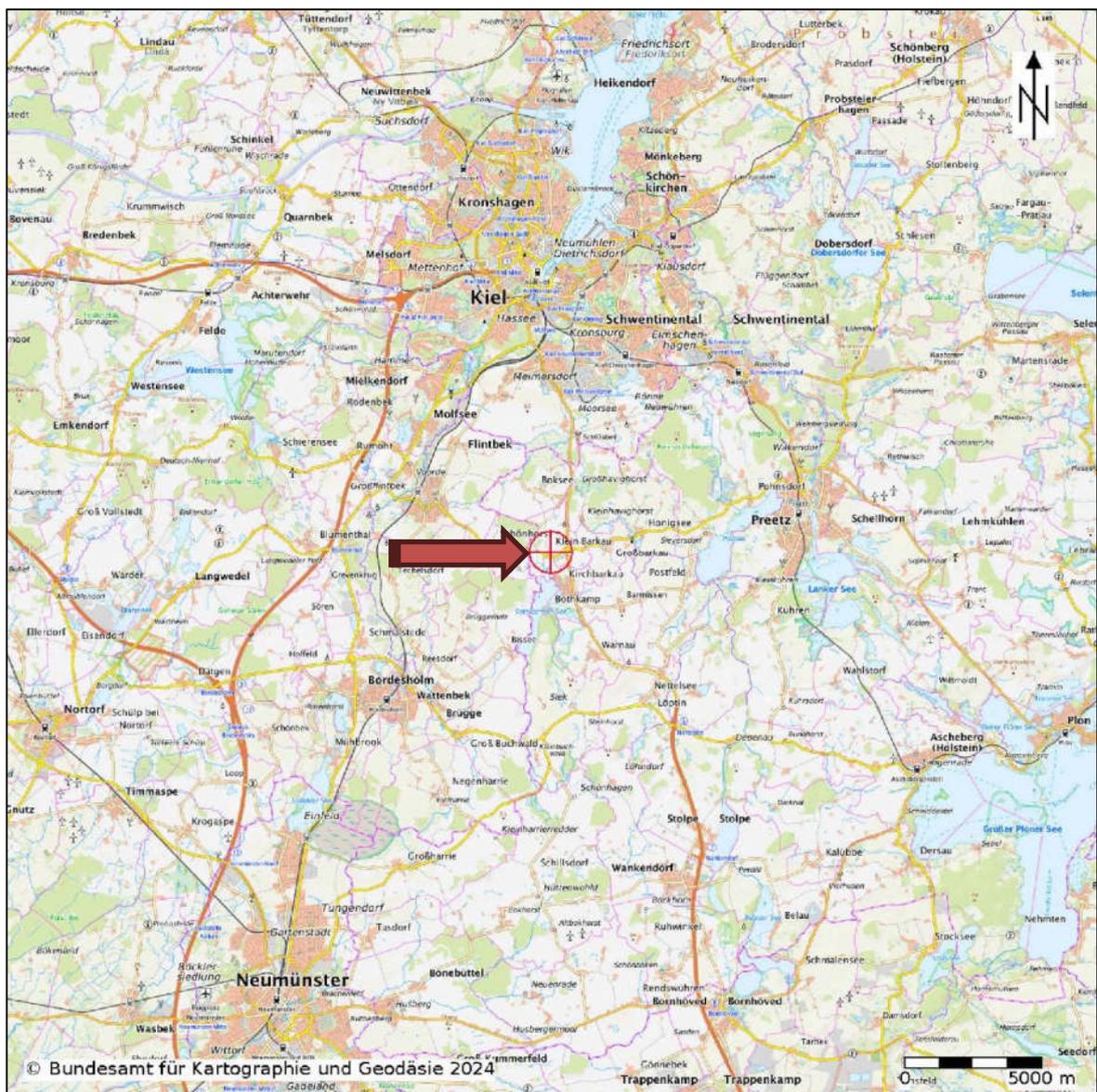
## 7 Verwendete Wertermittlungsliteratur (Auszug)

- [1] Bischoff: ImmoWertV 2021 – Das ist neu bei der Immobilienbewertung, Mediengruppe Oberfranken, 1. Auflage 2021
- [2] Ehrenberg/Haase/Joeris (Hrsg.): Pohnert - Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, IZ Immobilien Zeitung Verlagsgesellschaft, 8. erweiterte und neu bearbeitete Auflage 2015
- [3] Gerardy/Möckel/Troff/Bischoff (Hrsg.): Praxis der Grundstücksbewertung, Band 1-5, Loseblattsammlung, Mediengruppe Oberfranken, aktueller Stand
- [4] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Verkehrs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Bundesanzeiger Verlag, ab 4. Auflage 2002 ff. i.V. mit <http://www.kleiber-digital.de>, Reguvis Fachmedien GmbH, aktueller Stand
- [5] Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015, Werner Verlag
- [6] Schaper/Kleiber (Hrsg.): Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Werner Verlag, Periodikum
- [7] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Marktdaten und Praxishilfen, Band 1-16, Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, aktueller Stand
- [8] Stumpe/Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, 2. Auflage 2014, Bundesanzeiger Verlag

## 8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Umgebungskarte
- Anlage 2: Straßenplan
- Anlage 3: Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Lageplan des Baugenehmigungsverfahrens
- Anlage 5: Ost- und Nordansicht des Baugenehmigungsverfahrens
- Anlage 6: KG- und EG-Grundriss des Baugenehmigungsverfahrens
- Anlage 7: DG-Grundriss und Südwestansicht des Baugenehmigungsverfahrens
- Anlage 8: Bild(außen)aufnahmen (12 Seiten)

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck (Zwangsversteigerung) bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen und in einer digitalen PDF-Version erstellt, davon eine Ausfertigung als Archivexemplar für die Handakte des Sachverständigen.



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Datenquellen:

[sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)

[www.bkg.bund.de](http://www.bkg.bund.de)

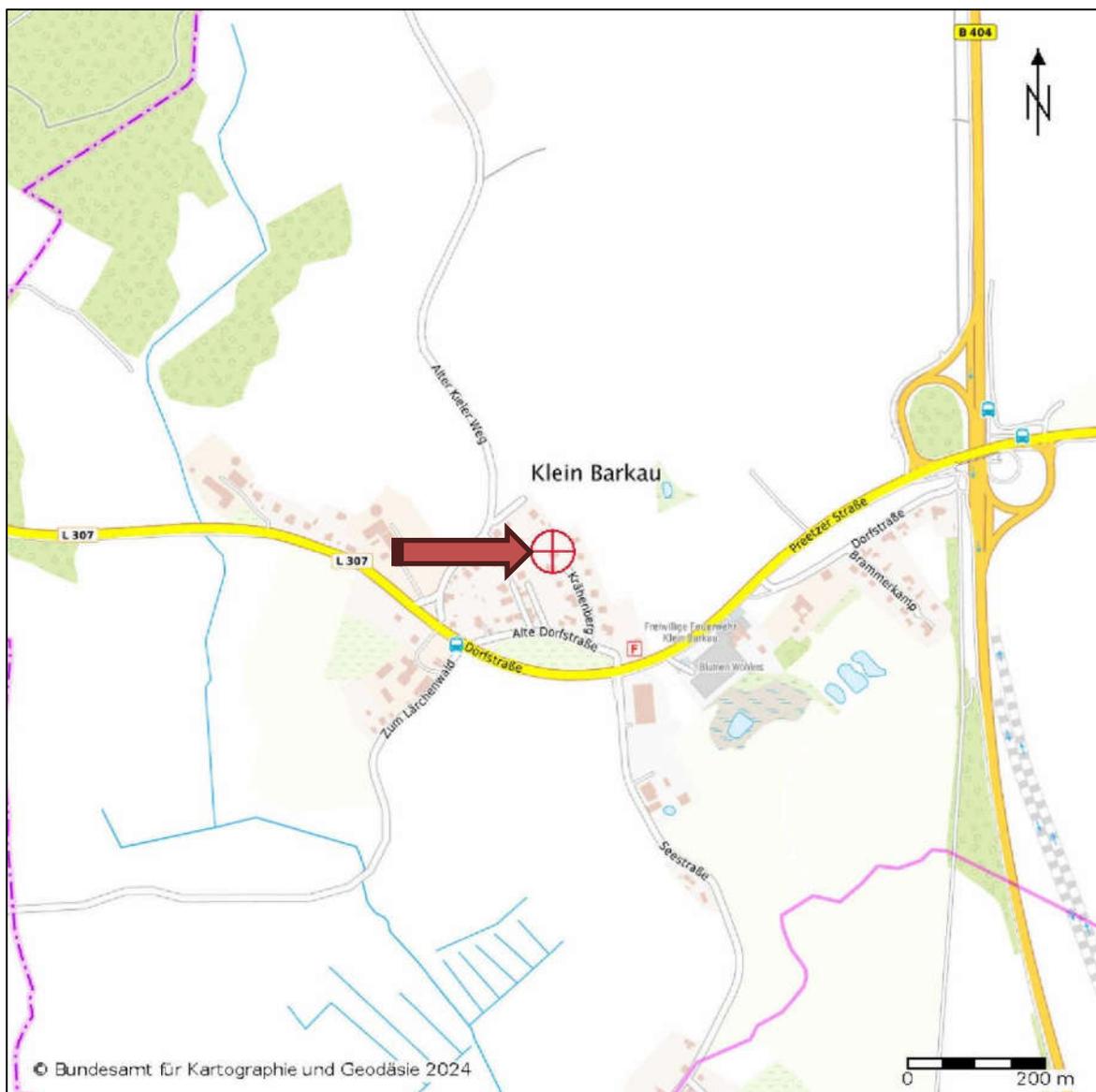
Aktualität:

17.08.2024

Maßstab:

1:250.000

Umgebungskarte



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Datenquellen:

[sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)

[www.bkg.bund.de](http://www.bkg.bund.de)

Aktualität:

17.08.2024

Maßstab:

1:10.000

Straßenplan

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

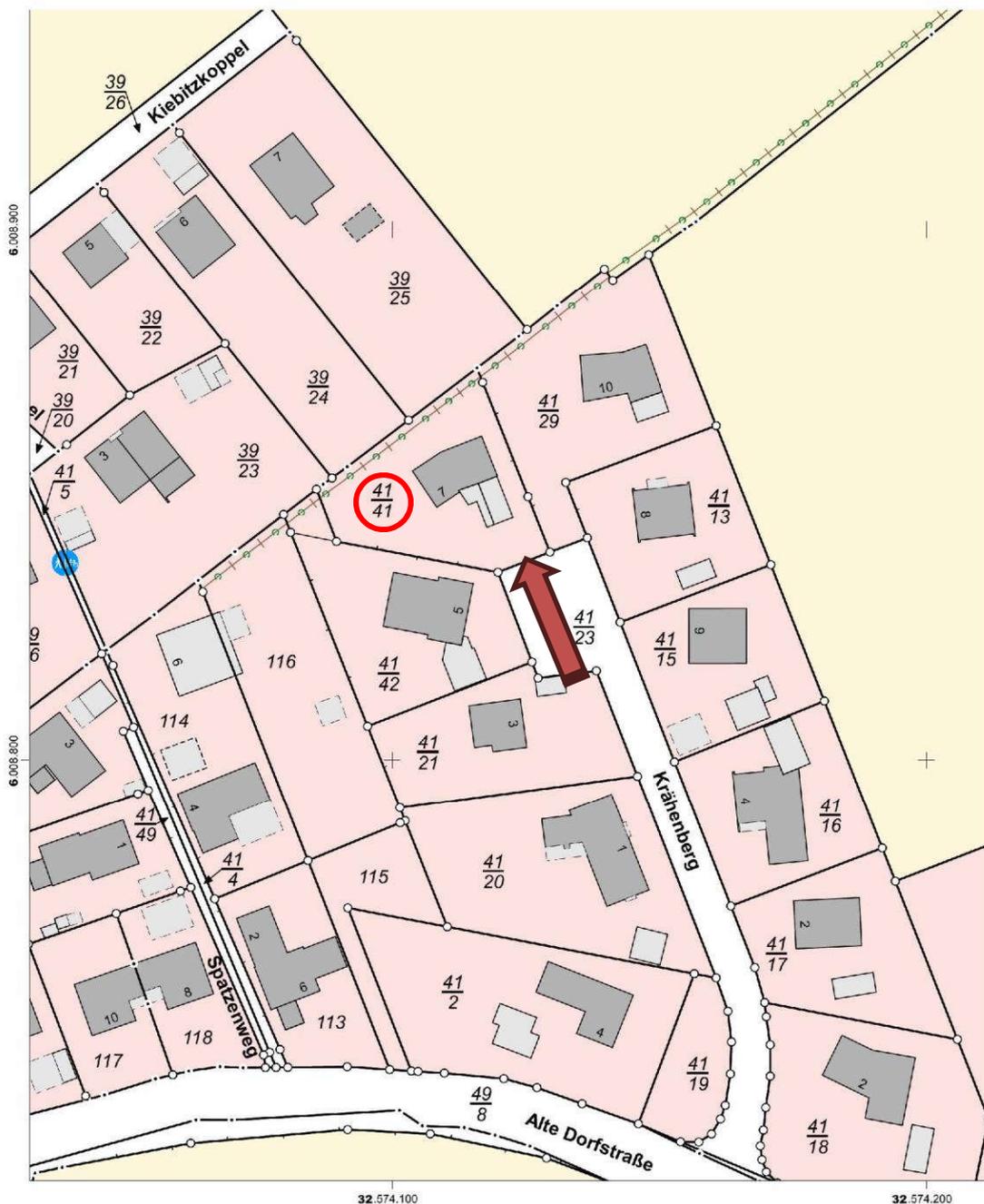
Erstellt am 10.06.2024

Flurstück: 41/41  
Flur: 2  
Gemarkung: Klein Barkau

Gemeinde: Klein Barkau  
Kreis: Plön



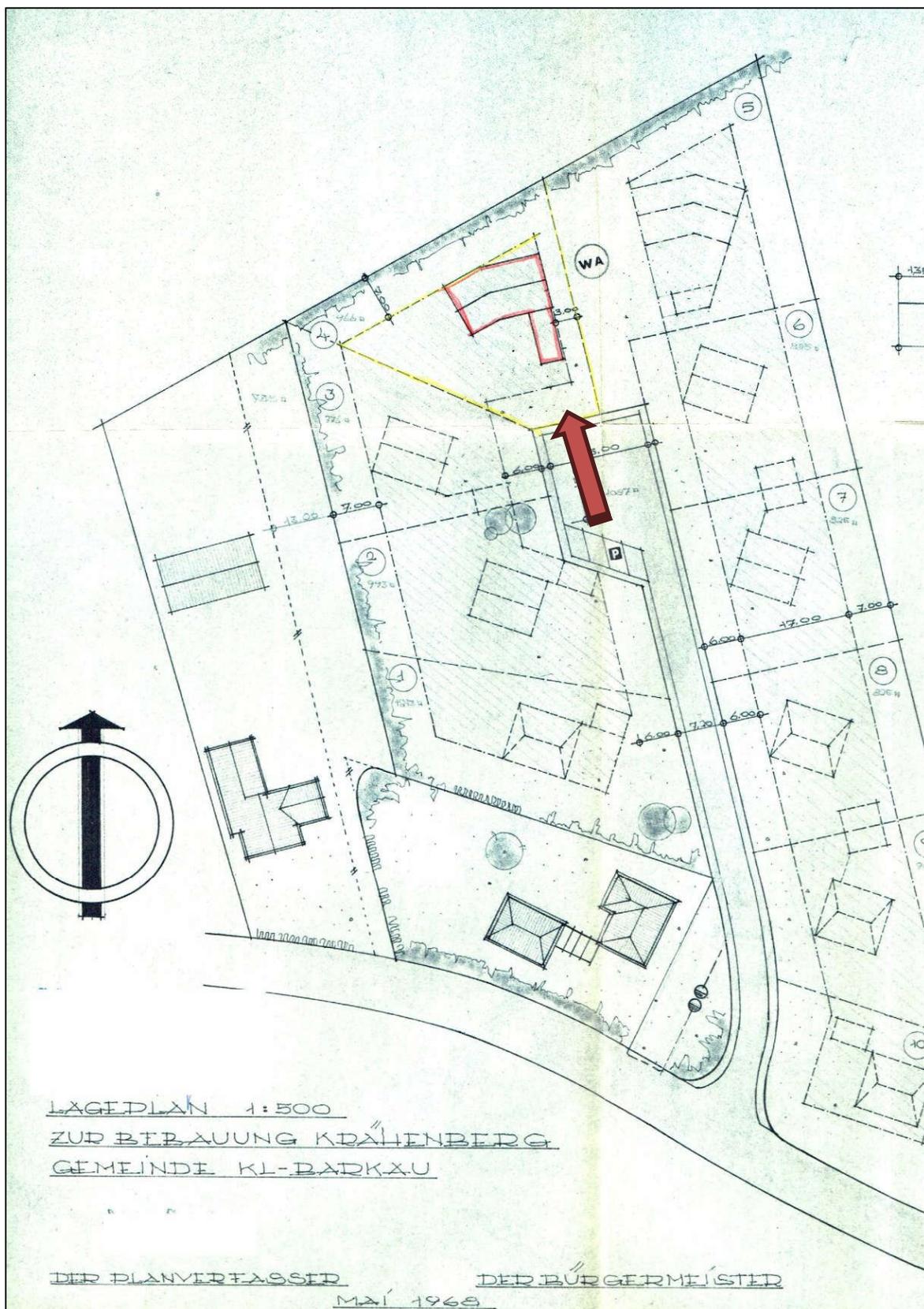
Erteilende Stelle: LVermGeo SH  
Mercatorstraße 1  
24106 Kiel  
Telefon: 0431-383-2019  
E-Mail: Geoserver@LVermGeo.landsh.de



Maßstab: 1:1000 0 10 20 30 Meter

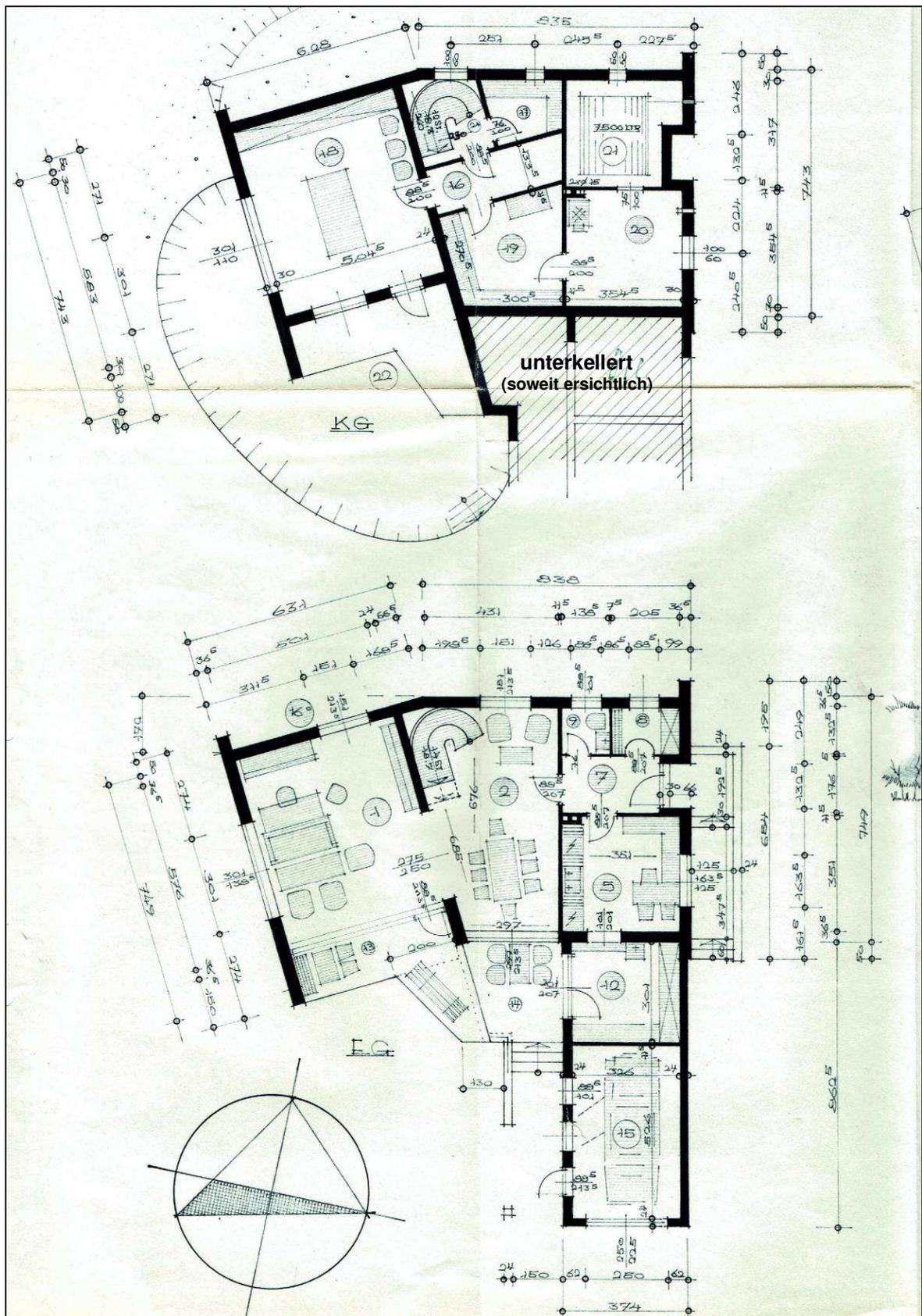
Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz in der jeweils geltenden Fassung).

Liegenschaftskarte

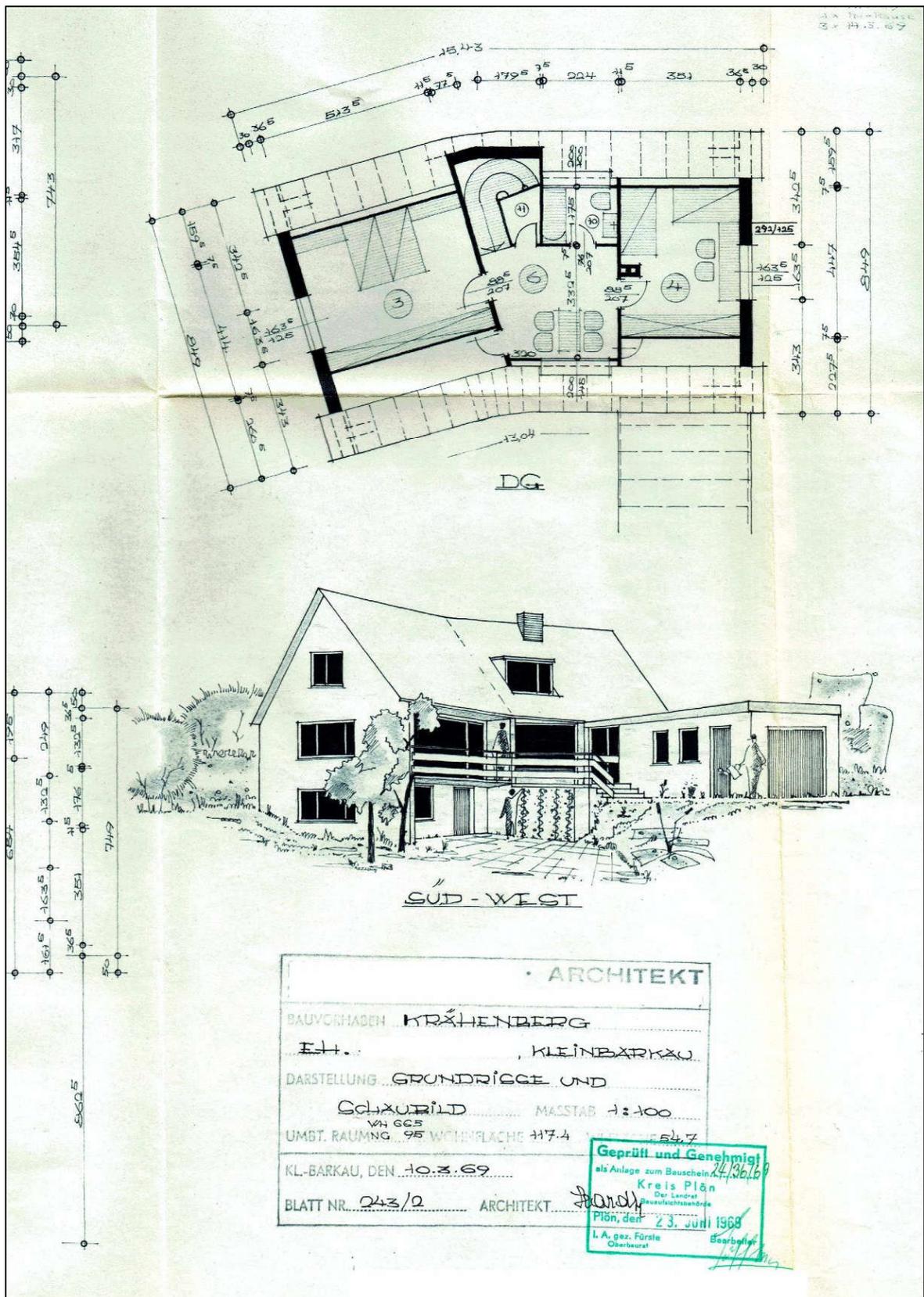


Lageplan des Baugenehmigungsverfahrens





KG- und EG-Grundriss des Baugenehmigungsverfahrens



DG-Grundriss und Südwestansicht des Baugenehmigungsverfahrens



Bild 1: Straßen- bzw. etwa Südsüdostansicht des Grundstücks



Bild 2: Hauszuwegung/Garagenzufahrt



Bild 3: Vorderansicht der Garage



Bild 4: Weg entlang der Gebäudeostseite zum Hauseingang



Bild 5: Hauseingangspodest



Bild 6: Hauseingangstür



Bild 7: etwa Giebelostnordostansicht



Bild 8: Blick in den hinteren Gartenbereich nach etwa Westen



Bild 9: Gebäuderückansicht

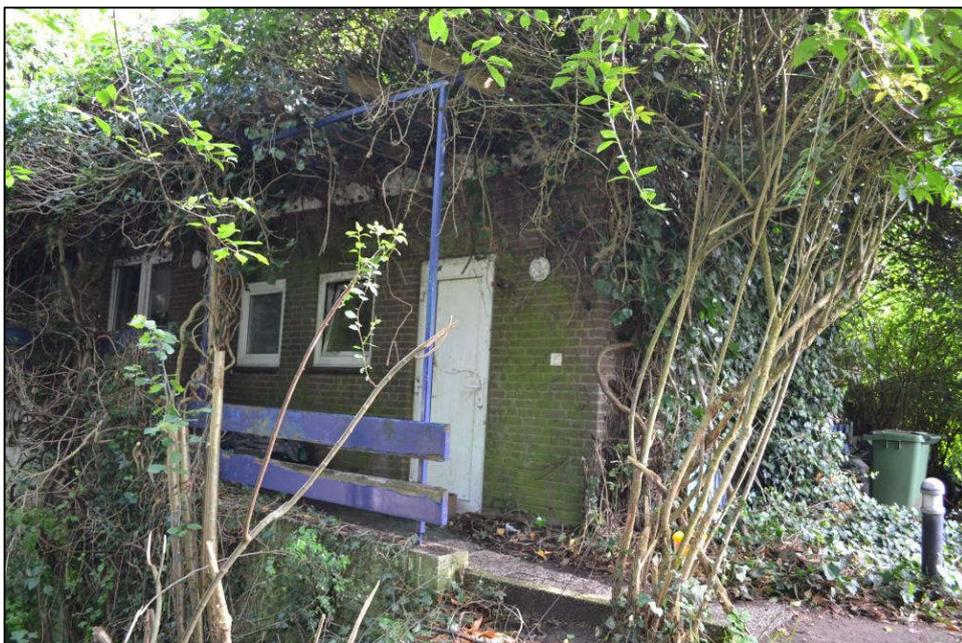


Bild 10: Seitenansicht der Garage mit Wirtschaftsraum



Bild 11: Vorder- bzw. etwa Gebäudesüdsüdostansicht



Bild 12: etwa Gebäudesüdwestansicht



Bild 13: Seitenansicht der Garage mit Wirtschaftsraum



Bild 14: Vorderansicht des Gartenzimmers als UG-Ebene



Bild 15: Blick zur EG-Ebene mit Loggia bzw. Terrasse



Bild 16: etwa Südansicht der Kellererweiterung als UG-Ebene



Bild 17: etwa Giebelwestsüdwestansicht



Bild 18: Blick in den hinteren Gartenbereich nach etwa Osten



Bild 19: Gebäuderückansicht



Bild 20: Weg zur Terrasse auf EG-Niveau entlang der Garagenwestseite



Bild 21: Wirtschaftsraum



Bild 22: Loggia bzw. Terrasse



Bild 23: Blick von der Terrasse Richtung Straße